

**SECRETARIA TRASLADO**  
**RADICACION: 2021-00200-00**

De las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S., se da traslado a la parte demandante, por el término de cinco (5) días. Art. 370 del Código General del Proceso.

De conformidad con el Art. 110 del C. G. del P., se fija en lista de

TRASLADO No. \_\_\_\_\_ 01 \_\_\_\_\_ HOY **21 DE ENERO DE 2022** A LAS 8:00 A.M.

El Secretario,

**ANDRES DAVID BOUZAS PEREZ**

---

Señores

**JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

E. S. D.

---

**Referencia:** Proceso verbal de restitución de inmueble arrendado No. 76001310300320210020000

**Demandante:** CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S.

**Demandado:** FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S.

**Asunto:** Contestación demanda

Respetados señores,

La suscrita, **MARCELA CASAS CAMPO**, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada de la sociedad **FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S.**, sociedad domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con el **N.I.T. 830.101.777- 6**, legalmente constituida mediante Escritura Pública No 798 del día 22 del mes de febrero del año 2002 y registrada el día 28 del mes de febrero de año 2002 bajo el número 00816703 del libro IX en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, mediante el presente escrito, procedo a **CONTESTAR DEMANDA** promovida en su contra, en los siguientes términos.

#### **I. OPORTUNIDAD DE ESTA CONTESTACIÓN. -**

La contestación se presenta dentro del término de veinte (20) días establecido en el auto admisorio de la demanda, que comenzó a contabilizarse el dieciséis (16) de noviembre de 2021 considerando que la notificación personal se recibió en el buzón de correo electrónico de mi representada el 12 del mismo mes y año, sin la demanda y auto admisorio, la cual se volvió a remitir el veintidós 22 del mismo mes y año, adjuntando demanda y auto admisorio. En consecuencia, el plazo para radicar este escrito se cumple el catorce (14) de diciembre de 2021, fecha en que se remite al juzgado.

#### **II. SÍNTESIS DE LA DEFENSA. -**

Frente a las pretensiones de la demanda de declararse el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S. y FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. el día 30 de abril de 2.014, con la consecuente declaración de terminación del mismo, con posterior declaración de restitución del inmueble, fijación de fecha para el lanzamiento y condena en costas a mi poderdante, expreso que ninguna de ellas es procedente por las situaciones fácticas y de derecho que se expondrán a lo largo de esta contestación.

A la fecha se viene cumpliendo con el pago de los cánones, que con ocasión a la crisis económica de la pandemia COVID 19 se ha dado una modificación en la forma y tiempos de pago, lo que revela que no estamos frente a un incumplimiento grave, como uno de los requisitos establecidos por la jurisprudencia<sup>1</sup> para declarar la terminación contractual. Tanto no es considerado como incumplimiento grave,

---

<sup>1</sup> Ver sentencia de la Corte Suprema de Justicia del veintidós (22) de febrero de dos mil diecisiete (2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo y sentencia de la Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil, sentencia del 16 de mayo de 2002, exp. 6877

considerándose la imposibilidad sobrevenida derivada de éstas circunstancias económicas permaneciendo a la fecha la confianza entre las partes ya que se han realizado acercamientos con el fin de negociar términos y condiciones del contrato de arrendamiento para que continúe ejecutándose, dentro de parámetros acordes a la realidad y con la satisfacción de los intereses correlativos. Así mismo, al permitir la continuidad del proceso, se desconocería la buena fe contractual, ya que se iría en contra de los actos propios de las partes al realizar estas negociaciones comerciales en pro de la continuidad de la relación comercial entre ellas.

### **III. PARTES INTERVINIENTES. –**

#### **1. Demandante:**

CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Cali, identificada con el N.I.T. 900.208.357-3, representada legalmente por JAVIER ENRIQUE SANCHEZ SERRANO identificado con Cédula de Ciudadanía 16.637.806, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 412 del día 07 del mes de marzo del año 2008 y registrada el día 26 del mes de marzo de año 2008 bajo el número 3197 del libro IX en la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali.

#### **2. Demandado:**

FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S., sociedad domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con el N.I.T. 830.101.777- 6, representada legalmente por ANGELA LILIANA COVALEDA SANABRIA identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.104.353, sociedad constituida mediante Escritura Pública No 798 del día 22 del mes de febrero del año 2002 y registrada el día 28 del mes de febrero de año 2002 bajo el número 00816703 del libro IX en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá.

### **IV. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA. –**

#### **1. Contiene varios hechos a los que me referiré de la siguiente forma:**

- ☐ ES CIERTO que la sociedad CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S. y la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. suscribieron un contrato el treinta (30) de abril de 2019, mediante el cual se entregaba el local comercial denominado Burbuja 4.
- ☐ ES CIERTO que en el local comercial se instaló un establecimiento de comercio que contiene la marca 'Presto'.
- ☐ ES CIERTO que la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. se obligó como contraprestación al pago del canon, el cual consta en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.
- ☐ ES CIERTO que la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. se obligó como contraprestación al pago de sostenimiento o expensas comunes del local, el cual consta en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

2. ES CIERTO que el inmueble arrendado consta de un área construida de veinticinco metros cuadrados, que forma parte del conjunto EDS PLAZA COMERCIAL CAÑASGORDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, y que consta de los linderos que se relacionan en el hecho segundo de la demanda.
3. Contiene varios hechos a los que me referiré de la siguiente forma:
  - ☐ ES CIERTO que en el contrato de arrendamiento se pactó una duración de cincuenta y seis (56) meses.
  - ☐ ES CIERTO que el contrato se pactó con prorrogas indefinidas.
  - ☐ ES CIERTO que el contrato empezó a regir el 1 de mayo de 2019.
4. Contiene varios hechos a los que me referiré de la siguiente forma:
  - ☐ ES CIERTO que se pactó un pago del canon mensual, en modalidad anticipado durante los primeros cinco días de cada mes, mediante consignación a la cuenta bancaria del arrendador.
  - ☐ ES CIERTO que se pactó un canon inicial de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$2.850.000) más IVA.
  - ☐ ES CIERTO que se acordaron ajustes para el 1 de enero de cada año subsiguiente, durante la vigencia del contrato, equivalentes al IPC certificado por el DANE o quien hiciese sus veces, más dos puntos.
  - ☐ ES CIERTO que los cánones del año 2020 quedaron en la suma de TRES MILLONES QUINCE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$3.015.300), más IVA.
  - ☐ ES CIERTO que los cánones del año 2021 quedaron en la suma de TRES MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS (\$3.124.152), más IVA.
5. NO ES CIERTO, toda vez que a la fecha la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. ha realizado todos los pagos y se encuentran al día.
6. ES CIERTO que se remitió un comunicado con la terminación unilateral del contrato y solicitud de restitución del local, con fecha del 19 de agosto de 2020.
7. Respecto al numeral séptimo, éste contiene varios hechos, los cuales para brindar mayor claridad se detallará a continuación la relación de pagos mes a mes, a los que nos referiremos de la siguiente manera:
  - ☐ ES PARCIALMENTE CIERTO, pues a junio de 2021 la arrendataria se encontraba atrasada en el pago, pero éstos se han venido realizando, como se detalla en la relación de pagos, para lo cual me referiré a continuación, frente a cada mes que se relaciona en el hecho séptimo de la demanda
  - ☐ NO ES CIERTO que se haya realizado un abono del canon del mes de marzo de 2021, toda vez que este canon se pagó completo el 8 de junio de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.5 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO que a junio de 2021 se encontraba pendiente el pago del mes de abril de 2021, sin embargo el pago se realizó el 13 de julio de 2021, como

se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.6 de las pruebas documentales de esta contestación.

- ☐ ES CIERTO que a junio de 2021 se encontraba pendiente el pago del mes de mayo de 2021, sin embargo el pago se realizó el 29 noviembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.12 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO que a junio de 2021 se encontraba pendiente el pago del mes de junio de 2021, sin embargo el pago se realizó el 31 de agosto de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.8 de las pruebas documentales de esta contestación.
8. ES CIERTO que ha existido un retraso en los pagos, pero éstos se han venido realizando, como se detalla en la relación de pagos, para lo cual me referiré a continuación, frente a cada mes que se relaciona en el hecho octavo de la demanda:
- ☐ ES CIERTO el retraso en el pago del mes de febrero de 2021 por concepto de expensas comunes, sin embargo el pago se realizó el 29 de abril de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.15 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO el retraso en el pago del mes de marzo de 2021 por concepto de expensas comunes, sin embargo el pago se realizó el 8 de julio de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.18 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO el retraso en el pago del mes de abril de 2021 por concepto de expensas comunes, sin embargo el pago se realizó el 2 de junio de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.16 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO el retraso en el pago del mes de mayo de 2021 por concepto de expensas comunes, sin embargo el pago se realizó el 15 de julio de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.19 de las pruebas documentales de esta contestación.
  - ☐ ES CIERTO el retraso en el pago del mes de junio de 2021 por concepto de expensas comunes, sin embargo el pago se realizó el 25 de junio de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.20 de las pruebas documentales de esta contestación.
9. ES CIERTO que la cláusula cuarta del contrato se expresa la obligación de pago de expensas comunes, así como también es cierto que dicha cláusula señala la facultad de terminación del contrato con justa causa.

10. ES CIERTO que la cláusula tercera del contrato expresa que no se aceptaría la paciencia y tolerancia del pago por fuera de los 5 primeros días de cada mes.
11. ES CIERTO que la cláusula vigésima sexta estipuló el derecho de la arrendadora a pedir la restitución del inmueble por incumplimiento o mero retraso de cualquiera de las obligaciones a cargo de la Arrendataria.
12. ES CIERTO que la cláusula octava pactó una cláusula penal sancionatoria por tres cánones vigentes al inicio del proceso judicial, es decir la suma de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$9.372.456)
13. NO ES UN HECHO que haga alusión a la referencia que se discute en este proceso, motivo por el cual no me pronunciaré al otorgamiento de poder de la demandante.

### **2 A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA. -**

ME OPONGO a las pretensiones de la demanda, puesto que las considero infundadas, tanto en los hechos como en el derecho que pretenden, toda vez que no se configura un incumplimiento grave, por cuanto se viene subsanando de forma reiterada la situación de pagos por parte del deudor. En todo caso me pronunciaré sobre cada una de ellas:

**FRENTE A LA PRIMERA** ME OPONGO, dado que no se configura un incumplimiento grave del contrato de arrendamiento en los términos expresados por la Sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia del veintidós (22) de febrero de dos mil diecisiete (2017), M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo y sentencia de la Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil, sentencia del 16 de mayo de 2002, exp. 6877, gracias a que mi representada a la fecha ha venido pagando y subsanando todos los cánones y demás obligaciones derivadas del citado contrato.

**FRENTE A LA SEGUNDA** ME OPONGO, toda vez que no se configuró un incumplimiento grave de mi representada para dar por terminado el contrato de arrendamiento, que se ha venido ejecutando con el esfuerzo de ambas partes.

**FRENTE A LA TERCERA** ME OPONGO, toda vez que no debe declararse el incumplimiento, que derive en una terminación y que resulte como consecuencia con la restitución del inmueble.

**FRENTE A LA CUARTA** ME OPONGO, toda vez que no debe declararse el incumplimiento, que derive en una terminación y que resulte como consecuencia con la restitución del inmueble por un comisionado.

**FRENTE A LA QUINTA** ME OPONGO toda vez que no se cumplen los presupuestos para declarar el incumplimiento, motivo por el cual no se puede sancionar a la sociedad FRAYCO S.A.S. con el pago de la cláusula penal, pues a la fecha de presentación de esta contestación se han realizado todos los pagos causados por estos emolumentos y así se continuarán realizando para ser escuchados dentro del proceso.

**FRENTE A SEXTA** ME OPONGO toda vez que la sociedad FRAYCO S.A.S. no incurrió en un incumplimiento grave y por tanto no debe ser condenada en

este proceso.

## **HECHOS Y FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA. –**

### **1. Hechos**

- 1.1. El 11 de marzo de 2.020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró el coronavirus COVID-19 como una pandemia e instó a los Estados a tomar acciones urgentes para evitar la propagación como el aislamiento preventivo entre otras.
- 1.2. El gobierno Colombiano, se declaró en emergencia sanitaria desde el 12 de marzo de 2.021, la cual sigue en vigencia hasta la fecha, con la imposición de medidas urgentes, como las del aislamiento preventivo obligatorio y restricciones de operación y aforo entre otras, las cuales tuvieron un efecto sustancial en la economía nacional, llevando a una crisis económica que requirió para su mitigación ayudas gubernamentales, pero a pesar de estas ayudas, se realizó el cierre a febrero de 2.021 de 509.370 negocios.
- 1.3. Derivado del objeto social de FRANQUICIAS Y CONCESIONES SAS, la afectación fue directa y representativa, sin embargo, en virtud de la visión y espíritu de negocio en marcha por parte de la compañía se han llegado a diferentes acuerdos comerciales para la continuación de la operación, derivada del cumplimiento paulatino de las obligaciones contractuales como es el caso del contrato celebrado con la sociedad CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S.
- 1.4. El canon del mes de julio de 2021 se pagó el 20 de octubre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.9 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.5. El canon del mes de agosto de 2021 se pagó el 10 de noviembre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.10 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.6. El canon del mes de septiembre de 2021 se pagó el 18 de noviembre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.11 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.7. El canon del mes de octubre de 2021 se pagó el 18 de noviembre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.11 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.8. El canon del mes de noviembre de 2021 se pagó el 18 de noviembre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.11 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.9. El canon del mes de diciembre de 2021 se pagó el 13 de diciembre de 2021 como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.1 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.25 de las pruebas documentales de esta contestación.

- 1.10. El pago del mes de julio de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 31 de agosto de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.8. de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.11. El pago del mes de agosto de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 8 de noviembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.22 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.12. El pago del mes de septiembre de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 9 de noviembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.23 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.13. El pago del mes de octubre de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 10 de diciembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.24 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.14. El pago del mes de noviembre de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 14 de diciembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.26 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.15. El pago del mes de diciembre de 2021 por concepto de expensas comunes se realizó el 14 de diciembre de 2021, como se evidencia en la relación de pagos del numeral 1.2 y en el soporte de pago que se adjunta en el numeral 1.27 de las pruebas documentales de esta contestación.
- 1.16. Por parte de la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES, se han realizado diferentes acercamientos y negociaciones comerciales con la sociedad CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S., en pro de mantener el contrato objeto de litigio vigente, las cuales se están realizando simultáneamente con la ejecución del proceso de restitución en curso.

## **2. Razones y fundamentos jurídicos**

Mi poderdante no puede ser condenada en el presente litigio como quiera que no existe un incumplimiento grave y el retardo por parte de mi representada, esto gracias a que esta ha venido subsanando y cumpliendo de forma permanente sus obligaciones contractuales, como se argumenta a continuación:

- 2.1. Ausencia del requisito de incumplimiento grave como presupuesto para declarar el incumplimiento contractual.

Mi poderdante no puede ser condenada en el presente litigio como quiera que no incurrió en un incumplimiento grave, definitivo, irreversible, determinante que haya ocasionado el quebranto de la confianza recíproca entre las partes y que no permita seguir adelante con la ejecución del contrato de arrendamiento.

En esta misma vía, se traen los criterios establecidos por la jurisprudencia para declarar el incumplimiento, donde:

*“Para la prosperidad de la pretensión es indispensable traer y probar a la administración de justicia, el supuesto normativo resolutorio vertido en el artículo 1546 del Código Civil, y decantado en las condiciones de “i) la existencia de un contrato válido, ii) el incumplimiento grave del demandado y iii) el cumplimiento del demandante.”<sup>2</sup> (Subrayado fuera de texto)*

Los contratantes con un esfuerzo mutuo han logrado mantener el contrato, renegociando los términos económicos del contrato, tan es evidente la reciprocidad, el mantenimiento del vínculo sinalagmático, que en los últimos días le han propuesto a mi poderdante fórmulas de arreglo, con la única finalidad de seguir ejecutando el contrato de arrendamiento y darle una solución expedita al conflicto surgido entre las partes.

Entonces, con fundamento en la buena fe objetiva aplicable en materia de contratos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, se debe estar atento al comportamiento desplegado por las partes en desarrollo del contrato, en procura del principio de conservación del contrato y por esto se considera justo no finalizar el vínculo que las partes quieren continuar ejecutando.

Como lo expresado por la doctrina en lo referente al mantenimiento del contrato cuando el incumplimiento no genera un quebrantamiento del contrato:

*“... con el fin de estimular el correcto funcionamiento de la relación negocial, de modo que no se destruye el contrato frente al incumplimiento de la contraparte, sino que se preserva con el objetivo que se ejecuten todas las prestaciones en consideración a la reciprocidad y el equilibrio de la relación sinalagmática. Para lo anterior se requiere que el incumplimiento no haya sido irreversible, esto es, que todavía exista una relación contractual que pueda ser reparable.”<sup>3</sup>*

Por los argumentos expuestos se solicita desestimar la pretensión de incumplimiento del contrato, con la consecuente declaración de terminación del mismo.

## 2.2. Subsanación permanente del pago por parte del deudor

Mi representada ha venido cumpliendo finalmente con los pagos por las sumas de dinero a su cargo, lo que ha venido realizando de forma permanente y con gran esfuerzo, obteniendo recíprocamente la aceptación del acreedor al recibir los pagos con la única finalidad de satisfacer el interés de su cocontratante, tal y como se evidencia en las pruebas documentales que se allegan con la contestación de demanda.

## 3. EXCEPCIONES DE MÉRITO. -

### 1. Inexistencia de un incumplimiento grave

Debido a las circunstancias económicas derivadas de la pandemia Coronavirus Covid-19, la parte arrendataria se ha visto en dificultad para cumplir de forma oportuna con los pagos, pero aun así conserva su interés de mantener el contrato

---

<sup>2</sup> sentencia de la Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil, sentencia del 16 de mayo de 2002, exp. 6877

<sup>3</sup> CHINCHILLA IMBETT, Carlos Alberto, La excepción de incumplimiento contractual. Estructura, función y límites, Universidad Externado de Colombia, Bogotá/ Colombia, 2017, Pág. 357.

vigente, motivo por el cual debería revisarse la conservación del contrato en equilibrio de las prestaciones para cada una de las partes.

Debido a las circunstancias económicas derivadas de la pandemia Coronavirus Covid-19, la parte arrendataria se ha visto en dificultad para cumplir de forma oportuna con los pagos, pero aun así conserva su interés de mantener el contrato vigente, motivo por el cual debería revisarse la conservación del contrato en equilibrio de las prestaciones para cada una de las partes.

## **2. No procedencia de la terminación del contrato**

En este caso no se presenta un incumplimiento grave como requisito indispensable establecido por la jurisprudencia y la doctrina para declarar un incumplimiento contractual, por lo que respetuosamente se solicita NEGAR la pretensión de terminación del contrato, que se deriva de la declaración de incumplimiento.

## **3. Declaración de subsanación del retardo**

Como se evidencia en las pruebas documentales que se adjuntan a la contestación de demanda, mi representada

## **4. No procedencia de la terminación del contrato**

En este caso no se presenta un incumplimiento grave como requisito indispensable establecido por la jurisprudencia y la doctrina para declarar un incumplimiento contractual, por lo que respetuosamente se solicita NEGAR la pretensión de terminación del contrato, que se deriva de la declaración de incumplimiento.

## **5. Declaración de subsanación del retardo**

Como se evidencia en las pruebas documentales que se adjuntan a la contestación de demanda, mi representada ha venido subsanando de forma permanente las obligaciones económicas a su cargo, por lo que se considera procedente continuar con la ejecución del contrato, con la expectativa de un restablecimiento económico después de la crisis generada por la pandemia.

## **6. No restitución del inmueble**

Como consecuencia de la declaración de no incumplimiento y por ende no darse terminado el contrato, solicito NEGAR la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

## **7. Actos propios y voluntad de las partes.**

Tal como ya se advirtió, en las últimas semanas se han venido adelantando negociaciones entre las partes tendientes a continuar con la ejecución del contrato, por esta razón es posible evidenciar que la verdadera voluntad de las partes no es la de dar por terminado el contrato de arrendamiento, sino por el contrario, la de continuar con el mismo con unas condiciones distintas. Así las cosas, la continuidad de este proceso va en contra de los actos propios de las partes, razón por la cual no es procedente conceder las pretensiones de la demanda.

## **8. Buena Fe**

Pese a los eventuales retardos, mi representada ha venido actuando de buena fe pagando todas y cada una de las obligaciones a su cargo. Así mismo es importante advertir que los eventuales retardos se han venido presentando gracias a una difícil situación económica y no por su propia voluntad. Mi representada en todo momento ha querido cumplir de forma oportuna con sus obligaciones, no obstante esto no ha sido posible por las difíciles condiciones económicas del mercado durante el término de ejecución del contrato. Es así como, al darle continuidad al proceso iría en contra de la Buena fe, por ir en contra de los actos propios de las partes que a este punto se encuentran buscando una solución para conservar el contrato en términos recíprocos para ambas partes.

## **9. Prescripción**

En caso de encontrarse probado durante el transcurso del proceso la operancia de alguna prescripción, sírvase señor Juez declararla.

## **4. PRUEBAS. –**

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

### **1. Documentales:**

- 1.1. Relación de pagos de canon de arrendamiento de 2021
- 1.2. Relación de pagos de expensas comunes de 2021
- 1.3. Documento de Pago 37402 del 23 de febrero de 2021
- 1.4. Documento de Pago 37674 del 4 de marzo de 2021
- 1.5. Documento de Pago 39879 del 8 de junio de 2021
- 1.6. Documento de Pago 41011 del 13 de julio de 2021
- 1.7. Documento de Pago 41106 del 15 de julio de 2021
- 1.8. Documento de Pago 42532 del 31 de agosto de 2021
- 1.9. Documento de Pago 43896 del 20 de octubre de 2021
- 1.10. Documento de Pago 44386 del 10 de noviembre de 2021
- 1.11. Documento de Pago 44621 del 18 de noviembre de 2021
- 1.12. Documento de Pago 44894 del 29 de noviembre de 2021
- 1.13. Documento de Pago 36917 del 2 de febrero de 2021
- 1.14. Documento de Pago 37530 del 26 de febrero de 2021
- 1.15. Documento de Pago 39004 del 29 de abril de 2021
- 1.16. Documento de Pago 39791 del 2 de junio de 2021
- 1.17. Documento de Pago 39969 del 10 de junio de 2021
- 1.18. Documento de Pago 40924 del 8 de julio de 2021
- 1.19. Documento de Pago 41102 del 15 de julio de 2021
- 1.20. Documento de Pago 42366 del 25 de junio de 2021
- 1.21. Documento de Pago 42521 del 31 de agosto de 2021
- 1.22. Documento de Pago 44355 del 8 de noviembre de 2021
- 1.23. Documento de Pago 44378 del 9 de noviembre de 2021
- 1.24. Documento de Pago 45347 del 10 de diciembre de 2021
- 1.25. Documento de Pago 45376 del 13 de diciembre de 2021
- 1.26. Documento de Pago del 14 de diciembre de 2021
- 1.27. Documento de Pago del 14 de diciembre de 2021

### **2. Interrogatorio de parte:**

En atención a lo establecido en el artículo 191 del Código General del Proceso, solicito decretar y practicar el interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad CENTRO DE SERVICIOS CAÑASGORDAS S.A.S. para que responda

las preguntas que le formularé por escrito en pliego abierto o cerrado. En caso de que el absolvente concurra a la audiencia me reservo el derecho de sustituir o completar las preguntas del pliego por cuestionamientos verbales.

### 3. Testimoniales:

Sírvase señor Juez, ordenar los siguientes testimonios:

- ANGELA LILIANA COVALEDA SANAVRIA identificada con C.C. 52.104.353 con dirección de correo electrónico: [lcovaleda@mesofoods.com](mailto:lcovaleda@mesofoods.com), con el fin de establecer la situación económica de la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S y los efectos financieros derivados de la pandemia, que se relatan en la presente contestación.
- JORGE YESID VARGAS MEDINA identificado con C.C. 1.019.024.900 con dirección de correo electrónico: [jvargas@mesofoods.com](mailto:jvargas@mesofoods.com), con el fin de establecer lo acercamientos y términos de negociación realizados entre la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. y el demandante para la continuación del contrato.

### 5. ANEXOS. –

1. Documentos mencionados en el acápite de pruebas.
2. El poder debidamente otorgado junto con el certificado de existencia y representación legal de la sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S.

### 6.NOTIFICACIONES. -

La sociedad FRANQUICIAS Y CONCESIONES S.A.S. recibirá notificaciones en Carrera 57 No. 94 – 10 de Bogotá y en el correo electrónico [impuestos@frayco.com.co](mailto:impuestos@frayco.com.co)

La suscrita recibirá en la Secretaría de su despacho, en los canales digitales para los fines del proceso y en el correo electrónico: [marcela.casas01@gmail.com](mailto:marcela.casas01@gmail.com).

Atentamente,



**MARCELA CASAS CAMPO**  
C.C. 1.010.174.512 de Bogotá D.C.  
T.P. 208.195 del C.S.Jra.