



Medellín, 2 de marzo de 2022

Doctor

**JAVIER CABALLERO AMADOR**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA  
Ciudad

Ref. **SOLICITUD DE REPOSICION FRENTE AL AUTO DE FECHA 24 DE FEBRERO DE 2022**

RDO. 13001-31-03-001-2021-00212-00

DTE: FB IN & CIA S EN C. ( JAIME SMALBACH MERLANO)

DDO. LIGHTHOUSE DEL CARIBE SAS

**LUZ AIDE GAVIRIA ZAPATA** , abogada en ejercicio, identificada como aparece el pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la sociedad LIGHTHOUSE DEL CARIBE SAS, representada legalmente por el **CRISTIAN CAMILO CASANOVA CARRASCAL**, por medio del presente y estando dentro de la oportunidad legal, me permito INTERPONER RECURSO DE REPOSICION en contra del auto del 24 de febrero con fundamento en los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO:** En escrito de fecha 9 de febrero, la suscrita solicitó a su Despacho, adicionar y aclarar la sentencia, acorde con lo dispuesto por el art 287 del C.G. DEL P., petición que fue negada entre otras cosas, por el hecho de que mi mandante no pude ser escuchada, en virtud de encontrarse en mora con respecto a los cánones de arrendamiento de los meses de DICIEMBRE DE 2021, ENERO DE 2022 Y FEBRERO DE 2022.

**SEGUNDO:** Igualmente, se elevó en dicho escrito UNA PETICION ESPECIAL, en el sentido DE CONCEDER UN TÉRMINO RAZONABLE, para efectuar la restitución de LOS TRES HOTELES

objeto de la sentencia, todo ello con fundamento en las diferentes dificultades que tiene una entrega o restitución, como es la devolución con todo el inventario de TRES INMUEBLES QUE ESTAN HABITADOS POR HUESPEDES; que tienen reservas realizadas desde meses anteriores que deben respetarse y que si se cancelan generarán pagos de penalidades, acciones por violación de las leyes del consumidor, ADEMÁS DE LOS PERMISOS QUE DEBEN TRAMITARSE ANTE LAS OTAS (agencias de Viaje Online), y como si ello fuera poco, los hoteles cuentan con 17 empleados, que deben ser reubicados o sus contratos terminados, lo que no puede hacerse en menos de 30 días hábiles, de ahí el hecho de haber pedido entre 30 y 40 días hábiles en la petición inicial.

Por manera señor Juez, que su Despacho considera que entre el fallo y la fecha del auto (24 de febrero) han transcurrido 21 días), término que considera razonable para efectuar la entrega, y que este término se considera suficiente, sin explicar por qué se considera que es el término necesario, máxime que no se hizo un análisis de las razones por las cuales se está peticionando ello, y los argumentos en que se fundamenta el plazo, pues por más que mi representado quiera entregar los inmuebles, ello implica terminar toda una operación comercial en forma intempestiva, sin un plan B preparado por el arrendatario.

Recordemos que en el evento relatado, **la demanda de restitución por mora se presentó por dos cánones de arrendamiento, los correspondientes al mes de Junio y Julio de 2021**, cánones que mi representado pretendió en un inicio que se conciliaran a través de un acuerdo por intermedio del CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION LA CAMARA DE COMERCIO de esa ciudad, CON LA UNICA FINALIDAD de compensar algunos de los gastos de MANTENIMIENTO DE LOS HOTELES, como AIRE ACONDICIONADO, CAMPANAS DE OLOR PORQUE LOS OLORES INVADIAN LAS HABITACIONES y otros costos que se esperaban fueran reconocidos por los arrendadores, y en los que tuvieron que incurrir mis representados en una suma cercana a la suma de DIEZ Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 18.000.000) tal como se aprecia en anexo a ese escrito, y que era responsabilidad del arrendador asumirlo **CONFORME LO ORDENA O PRESCRIBE LA CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que señala que las reparaciones necesarias estarán a cargo del ARRENDADOR, conforme a los presupuestos del artículo 1985 del Código Civil.

No obstante lo anterior y ante la falta de interés en asistir a la conciliación y buscar acercamientos para una solución amigable o componedora de las dificultades que tempranamente se advertían en la ejecución de este contrato, se fueron consignando los cánones de arrendamiento que se iban causando sobre la marcha, al punto que su Despacho **DECRETO LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA DE LOS CANONES DE DICIEMBRE DE 2021 QUE DEBIA CANCELARSE A MAS TARDAR EL 5 DE ENERO**, y, **erróneamente declaró también la mora del canon de arrendamiento correspondiente al mes de ENERO QUE DEBIA CANCELARSE a más tardar el 5 de febrero**, teniendo presente que la sentencia que declaraba la mora fue emitida el 3 de febrero.

Adicional a lo anterior, señor juez, su Despacho tampoco se pronunció en la sentencia, RESPECTO DE LA DEVOLUCION DE LAS GARANTIAS entregadas por el arrendatario al arrendador al momento de celebrar el contrato y que hoy ascienden a la suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (COP\$89.375.000), así como tampoco se hizo referencia al cheque que tiene en su poder el arrendador por valor de CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS (USD\$14.832,54), dineros que están en poder de el ARRENDADOR y que habría conjurado la mora, de haberse hecho el análisis correspondiente por su Despacho.

De otro lado, su Despacho tampoco hizo reparo alguno a los Decretos de emergencia que estuvieron y los que aún están en vigencia, relativos a la aparición de la pandemia, y que forzó a los operadores de hoteles y restaurantes a disminuir el aforo, y en algunos eventos al cierre forzoso de la operación por algunos meses, en cuyo caso la cláusula VIGESIMA PRIMERA contenida en el contrato, en la cual se establece:

*“VIGÉSIMA PRIMERA: FUERZA MAYOR: En caso de que las autoridades Colombianas decreten una calamidad pública general y se vería obligadas a tomar medidas que afecten a la industria Hotelera y del turismo, tales como cierre de los hoteles en Cartagena, cancelación de vuelos a Cartagena, cierre del aeropuerto de Cartagena o impedimento de la operación de los hoteles por cualquier causa fuera del control de las partes, el VALOR DEL CANON SERA COMPARTIDO EN PARTES IGUALES (50% Y 50%), MIENTRAS PERMANEZCA DECRETADA ESTA FUERZA MAYOR.”*

Todos estos análisis que se omitieron en su momento, hubieren podido incluso llevar a la convicción al señor Juez, que los demandados no estaban en mora, como tampoco lo están en el día de hoy, no solo porque ya se les pidió compensar los dineros y garantías que están en su poder frente a los cánones que se adeudaban a la fecha, sino porque además, se consignó el faltante en el día de ayer por **VEINTIUN MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (COP\$ 21.000.000)**, con cuya sumas y las garantías en dinero, se estaría al día a la fecha 5 de marzo de 2022, con respecto al canon de febrero, cuyo pago a más tardar debe consignarse el 5 de marzo de 2022.

Asi las cosas señor Juez, una vez mas, le solicito reponer el auto atacado, en el sentido de:

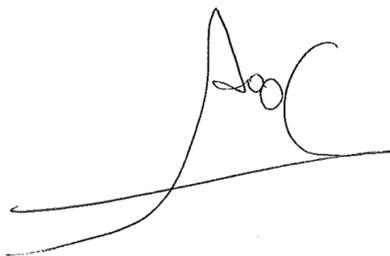
**PRIMERO:** OTORGAR UN PLAZO RAZONABLE PARA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE QUE SON DE CARACTER COMERCIAL, NO RESIDENCIAL, Y CUYA OPERACION NO PUEDE SER TRASLADADA A OTRA LUGAR DE UN DIA PARA OTRO, Y MENOS EN 21 DIAS, NI PUEDE SER TERMINADA INTEMPESTIVA POR LAS IMPLICACIONES TAN GRAVES QUE TIENE, NO SOLO PARA EMPLEADOS Y SU DERECHO AL TRABAJO CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN , SI NO TAMBIEN PARA LOS USUARIOS QUE ESTAN PROTEGIDOS POR LA LEY.

**SEGUNDO:** ORDENAR QUE SE LLEVE A EFECTO LA COMPENSACIÓN EFECTUADA QUE FUE PREVIAMENTE APROBADA POR LA PARTE DEMANDANTE. Me permito acompañar para el

efecto, escrito enviado al abogado de la parte demandante, antes de su renuncia, a efectos de AUTORIZAR POR PARTE DE MI REPRESENTADO, LA COMPENSACION DE LOS DINEROS QUE SE ENCUENTRAN EN PODER DEL ARRENDADOR, A FIN DE EFECTUAR EL PAGO PARCIAL DE LO ADEUDADO CON DICHA SUMA DE DINERO CORRESPONDIENTE A LOS CANONES DE DICIEMBRE Y ENERO (ESTE ULTIMO PAGADERO A MAS TARDAR EL 5 DE FEBRERO).

**Cra 43 a No. 1-85, Edificio Banco caja social oficina 501.Poblado Medellin.  
Contacto :3136950269- +1(239)2722223**

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luz Aide Gaviria Zapata', written over a horizontal line.

**LUZ AIDE GAVIRIA ZAPATA**

C.C. No. 39.325.944

T.P. No. 117.435 del C.S.J.

Se adjunta: solicitud de fecha 17 de febrero a JAIME SMALBACH PARA AUTORIZAR LA COMPENSACION DE LAS GARANTIAS

Escrito del 01 de Julio de 2021 dirigido a FB IN CIA EN C. sobre afectaciones varias en los hoteles.

