



Agradezco confirmar acuse de recibido y constancia de radicación,  
Quedo atento a su amable respuesta,  
Cordialmente,

**Philippi  
Prietocarrizosa  
Ferrero DU  
&Uría**

**Julio González**  
Abogado / Lawyer  
julio.gonzalez@ppulegal.com  
Tel: +57 1 3268600 Ext. 1618  
Carrera 9 # 74-08 Of 105  
Bogotá D.C., Colombia  
ppulegal.com

Este mensaje es propiedad de Philippi, Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría, puede contener información privilegiada, confidencial o reservada y su divulgación no autorizada está prohibida por la ley. Si Ud. lo recibió por error, le rogamos avisarnos de inmediato por esta vía y eliminarlo.

This message is property of Philippi, Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría, it may contain privileged, confidential or reserved information and its disclosure is prohibited by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete all copies.

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**

[j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Vía correo electrónico

**Referencia:** Proceso verbal de restitución de TERESITA ROMAN DE ZUREK Y CIA S.A.S. y ZUREK E HIJOS S.A.S. en contra de QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.

**Radicación:** 13001-31-03-001-2021-00113-00

**Asunto:** Contestación de la demanda y formulación de excepciones de mérito.

**JULIO CESAR GONZÁLEZ ARANGO**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado judicial de **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.**, de conformidad con el poder especial que aporto, encontrándome dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, respetuosamente por medio del presente escrito **CONTESTO LA DEMANDA DE LA REFERENCIA Y FORMULO EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los siguientes términos:

## I. OPORTUNIDAD

Esta actuación procesal está siendo ejercida oportunamente. El auto admisorio de la demanda fue proferido el 15 de junio de 2021. Mi representada recibió la notificación por correo electrónico el jueves 17 de junio de 2021. Por lo anterior, considerando que la notificación se entiende surtida pasados dos días hábiles después de su recepción<sup>1</sup>, y el término empieza a correr al día siguiente, es decir, el lunes 21 de junio de 2021<sup>2</sup>, el término de traslado corre hasta el miércoles 21 de julio de 2021.

## II. ACLARACIÓN PRELIMINAR

La sanción del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso<sup>3</sup> (el “**CGP**”) es inaplicable a mi representada, por lo que esta contestación, el escrito de

<sup>1</sup> Sentencia C-420 de 2020, Ordinal Tercero: “Declarar *EXEQUIBLE* de manera condicionada el inciso 3 del artículo 8 y el parágrafo del artículo 9 del Decreto Legislativo 806 de 2020, en el entendido de que el término allí dispuesto empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.”

<sup>2</sup> Inciso tercero del artículo 8 del Decreto 806 de 2020: “La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación”.

<sup>3</sup> “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda,

excepciones previas y las demás acciones de defensa que ejerza mi representada deberán ser consideradas sin exigir ningún tipo de consignación judicial sobre las pretensiones de la demanda.

De acuerdo con el precedente reiterado de la Corte Constitucional y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la sanción mencionada no aplica de pleno derecho, sino que debe verificarse la acreditación de unos requisitos mínimos de procedibilidad, así:

*“[...] si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte”<sup>4</sup>*

En el caso concreto, proceden las siguientes excepciones a la aplicación de la sanción de no escuchar al demandado sin que previamente se acredite el pago de lo supuestamente adeudado:

**1. La sanción del artículo 384 del CGP no aplica a los procesos de restitución regulados por el artículo 385 del CGP.**

En la sentencia de tutela No. 2866 del 19 de marzo de 2021 (M.P. Luis A. Rico), la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró que la sanción del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del CGP no se extiende a los procesos regulados por el artículo 385 del CGP<sup>5</sup>. Este precedente parte de lo dispuesto por la Corte Constitucional sobre procesos de restitución de bienes cuya tenencia se entregó en virtud de contratos de diferentes del arrendamiento de inmuebles<sup>6</sup>.

Como bien lo reconoce la Demandante, el contrato que da lugar a la controversia corresponde a un arrendamiento de establecimiento de comercio suscrito el 22 de mayo de 2018 con QHC (en adelante, el “**Contrato de Arrendamiento**”) [Prueba Documental No. 1 de la Demanda], el cual por su naturaleza es una universalidad de bienes diferente del inmueble en el que funciona<sup>7</sup>. De manera que no estamos ante

---

*tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”*

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de tutela No. 12179 del 11 de septiembre de 2014, M.P. Ariel Salazar.

<sup>5</sup> La Corte afirmó que: “*ya es tema decantado jurisprudencialmente que la remisión que hace el artículo 385 del Código General del Proceso («otros procesos de restitución de tenencia»), al 384 ibídem («restitución de inmueble arrendado»), no se extiende a la sanción contenida en el inciso 2 del numeral 4 de ese mismo estatuto”*. Precedente reiterado en las sentencias de tutela No. 7700 de 2018; No. 11330 de 2017; No. 3604 de 2017; No. 17520 de 2016; No. 4733 de 2016; No. 4523 de 2016; No. 6302 de 2015; entre otras.

<sup>6</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-734 de 2013, M.P. Alberto Rojas Ríos.

<sup>7</sup> Código de Comercio, artículo 515.

una restitución de un inmueble arrendado, sino de un establecimiento de comercio, y por ende este proceso se regula por el artículo 385 del CGP.

**2. Existen motivos para dudar de la vigencia de los incrementos cuya supuesta falta de pago motivó el proceso de restitución de tenencia.**

La Demandante pretende aplicar una renta mínima acordada dentro del Contrato de Arrendamiento, a pesar de que la condición suspensiva para su exigibilidad no se había cumplido. De acuerdo con el Contrato de Arrendamiento:

*“14.1.2 Renta Mínima Garantizada.*

*A partir del segundo año la Arrendataria pagará una Renta Mínima Garantizada que será durante el segundo y el tercer año, el cincuenta por ciento (50%) de la renta pagada en el primer año. El pago mínimo garantizado del cuarto y quinto año será el cincuenta por ciento (50%) de la renta pagada en el tercer año. Este cálculo se repetirá cada cinco años durante la vigencia del Contrato.” (en adelante, la “**Renta Mínima**”)*

El Contrato de Arrendamiento estableció que el proyecto estaba planeado para desarrollarse en dos fases:

1. En la primera fase (en adelante, la “**Fase I**”) la Demandante remodelaría y equiparía el inmueble para conformar el establecimiento de comercio del Hotel. Una vez QHC diera el visto bueno a las obras se le haría entrega oficial del establecimiento para iniciar la operación del hotel con doce habitaciones.
2. Una vez firmada la primera acta de entrega se daría paso a la segunda fase (en adelante, la “**Fase II**”) en la que la Demandante estaría obligada a construir y equipar dentro de los doce meses siguientes el espacio restante de los inmuebles identificados con los folios 060-147535 y 060-147536. Una vez entregados estos espacios el establecimiento quedaría con una capacidad total de cuarenta habitaciones.

Siguiendo esta aclaración y como se expone en la excepción “7.2. LA APLICACIÓN DE LA RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ES IMPROCEDENTE”, la procedibilidad de la Renta Mínima estaba sujeta a que la Demandante entregara la Fase II del proyecto, lo cual no sucedió. La consecuencia de lo anterior, según la cláusula 3.3. del Contrato de Arrendamiento, es que “*En caso de retraso en la entrega de la segunda Fase del Hotel, las partes establecen que la Renta a pagar por la Arrendataria será únicamente la Renta pactada para el Primer año de contrato, la cual se mantendrá invariable por todo el tiempo que transcurra hasta la entrega efectiva y sin objeciones de la segunda Fase*”. De manera, que las rentas que está

cobrando la Demandante y que fundamentan la pretensión de restitución carecen de sustento jurídico.

Por otro lado, la Demandante pretende cobrar un valor de canon que es contrario a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento y que es a todas luces arbitrario e injustificado, más si se tiene en cuenta los incumplimientos en los que ha incurrido el Arrendador. Así las cosas, existen dudas razonables y objetivas a la luz del texto del Contrato de Arrendamiento sobre las pretensiones de pago de la demanda, por lo que se no puede beneficiar arbitrariamente a las sociedades demandantes.

En conclusión, existen dudas fundadas y objetivas sobre los motivos de la restitución, por lo que en el caso concreto se configuran excepciones a la sanción del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del CGP, y no se le podrá exigir a QHC que acredite ningún pago para tomar y tener en cuenta su defensa.

Sin perjuicio de lo anterior, QHC expresa su voluntad de seguir consignando las rentas mensuales a órdenes del Juzgado, como ordena la ley, pero bajo los parámetros de la renta variable del primer año establecida en la cláusula 14.1 del Contrato de Arrendamiento<sup>8</sup>, que es la única forma de liquidación de la renta actualmente exigible a mi representada.

### **III. IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 96(1) del CGP, a continuación se procede a identificar a la parte demandada:

La demandada, mi representada, es **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.**, sociedad debidamente conformada y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, con domicilio en Bogotá y NIT 900.906.481-3, representada legalmente por el señor Amancio López Seijas, identificado con Pasaporte AAG098379, domiciliado en Barcelona, España, o por quien haga sus veces (en adelante "**QHC**").

### **IV. MANIFESTACIÓN INICIAL**

1. En las siguientes secciones se expondrán las razones por las cuales las pretensiones de la demanda carecen de cualquier fundamento jurídico o fáctico. En síntesis, el presente caso versa sobre el Contrato de Arrendamiento de establecimiento de comercio suscrito entre QHC y las sociedades demandantes **TERESITA ROMAN DE ZUREK Y CIA S.A.S.**

---

<sup>8</sup> "14.1.1 Renta Variable.

La Renta variable a pagar por la Arrendataria, será el resultado de:  
En el Año 1: El quince por ciento (15%) de las ventas totales netas."

y **ZUREK E HIJOS S.A.S.** (en adelante y en conjunto, la parte “**Demandante**” o “**Arrendadora**”).

2. El establecimiento de comercio objeto del Contrato de Arrendamiento está compuesto por los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria número 060-147535 y 060-147536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el mobiliario, infraestructura y demás, todo lo cual fue adecuado como establecimiento hotelero (en adelante, el “**Hotel**”). Tal como se define en las consideraciones del Contrato de Arrendamiento y los demás documentos que lo componen.
3. La Demandante alega infundadamente que QHC incumplió una serie de obligaciones en las que resalta:
  - 3.1. La de presentar los informes de ventas mensuales del Hotel, y
  - 3.2. Pagar oportunamente los cánones acordados.
4. Como se verá en las secciones siguientes, la Demandante pretende imponer a QHC una serie de obligaciones que de ninguna manera se desprenden del Contrato de Arrendamiento.
5. Por una parte, la Arrendadora actúa de manera abusiva y contraria a la buena fe contractual al exigir una serie de obligaciones ajenas al Contrato de Arrendamiento o cuyo incumplimiento no provino de QHC sino de situaciones de fuerza mayor producto de la Declaratoria de Emergencia Económica y Social a raíz del Covid-19. De manera contradictoria, estas mismas situaciones son alegadas por la Arrendadora para excusar el incumplimiento de sus propias obligaciones contractuales con QHC.
6. Por otro lado, la Arrendadora pretende valerse de las características especiales de los procesos de restitución de inmuebles para imponer unilateralmente (i) el cobro de un canon mínimo de arrendamiento, a pesar de que no se han cumplido las condiciones contractuales que lo causan; y (ii) un canon mensual exorbitante derivado de un avalúo realizado sobre el valor de los inmuebles, a pesar de que el objeto del Contrato de Arrendamiento es el arrendamiento del establecimiento de comercio, no de los inmuebles, y el Contrato de Arrendamiento no estipula esa facultad en favor de la Arrendadora.

## V. **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 96(2) del CGP a continuación nos pronunciamos expresa y concretamente sobre las pretensiones de la demanda:

QHC se **OPONE ROTUNDAMENTE A LA PROSPERIDAD DE TODAS LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA** por carecer de fundamento jurídico y fáctico, conforme se sustentará en las excepciones de fondo.

## VI. **CONTESTACIÓN A LOS HECHOS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 96(2) del CGP a nos pronunciamos expresa y concretamente sobre los hechos de la demanda:

**Frente al hecho 1.** Es cierto. Nótese que la propia demandante confiesa que el contrato de arrendamiento en cuestión versa sobre el arrendamiento de un establecimiento de comercio, no sobre un inmueble arrendado.

**Frente al hecho 2.** Es cierto que el objeto del contrato es el arrendamiento de un establecimiento de comercio (el Hotel). En cualquier caso, nos atenemos al texto del Contrato de Arrendamiento y las obligaciones allí pactadas.

**Frente al hecho 3.** Es parcialmente cierto en el sentido que lo que se entregó fue un establecimiento de comercio. Además, de acuerdo con el acta de entrega del 5 de octubre de 2019 [Prueba documental No. 3 de la Demanda] y con el Contrato de Arrendamiento, se entregó la Fase I del proyecto correspondiente a 12 habitaciones. Aunque era una obligación del Arrendador, cuyo plazo de entrega está vencido, la Fase II aún no ha sido entregada.

**Frente al hecho 4.** No es un hecho como tal, se trata de una referencia al texto del Contrato de Arrendamiento y a las obligaciones allí pactadas.

Frente a las demás afirmaciones de este numeral:

4.1. Es cierto. En cualquier caso nos atenemos al texto del Contrato de Arrendamiento y las obligaciones pactadas en él.

4.2. No es cierto en la forma cómo está redactado este hecho. La parte demandante de manera temeraria y arbitraria pretende descontextualizar el real alcance y sentido del Contrato de Arrendamiento. Nótese que la cláusula 3.3. del citado contrato regula el pago de la Renta respecto del supuesto de hecho de existir un retraso en la entrega de la segunda fase del Hotel de la siguiente manera: *“En caso de retraso en la entrega de la segunda Fase del Hotel, las partes establecen que la Renta a pagar por la Arrendataria será únicamente la Renta pactada para el Primer año de contrato, la cual se mantendrá*

*invariable por todo el tiempo que transcurra hasta la entrega efectiva y sin objeciones de la segunda Fase”.*

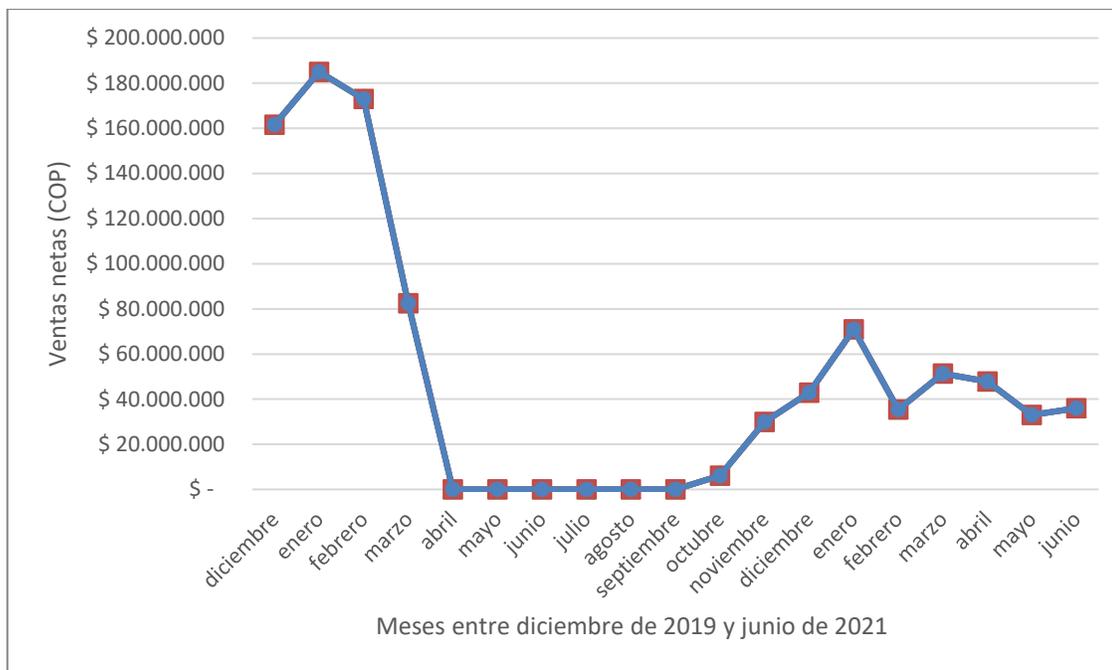
Desde ya, manifiesto categóricamente que la parte demandante aún no ha cumplido con su obligación de entregar la Fase II del Hotel, en otras palabras, existe un retraso en el cumplimiento de esta obligación contractual, el cual, a pesar de los reiterados requerimientos de mi representada, la demandante sigue sin cumplir.

#### 4.3. Es cierto.

Frente a la afirmación final: Es parcialmente cierto, si bien esta era la fecha inicial, se deben tener en cuenta las circunstancias de fuerza mayor que afectaron la Renta y las obligaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento.

En cuanto a la obligación de presentación de informes mensuales, este hecho es una afirmación temeraria y totalmente opuesta a la buena fe que deben observar las partes no sólo en la ejecución de los contratos sino también en toda actuación procesal. QHC presentó oportunamente los reportes de utilidades netas. No debe perderse de vista que la pandemia originada por el Covid-19 tuvo impacto a nivel mundial afectando la normal operación de todas las empresas y mi representada no fue la excepción. A nivel local, la Declaratoria de Emergencia Económica y Social decretada por el Gobierno Nacional afectó la operación del Hotel. Por su parte, las oficinas y administración de la matriz en España también se vieron seriamente afectadas, todo lo cual tuvo, reitero, un impacto considerable en la operación en general (como se aprecia en las Pruebas Documentales No. 1.2. A partir del año 2021 la situación se ha venido normalizando. En todo caso, QHC siempre ha tenido la voluntad y disposición de cumplir con el contrato y llegar a acuerdos para superar las dificultades coyunturales que se han presentado con motivo de las razones anteriormente expuestas. El siguiente gráfico expone la situación sobre las ventas y su afectación por la pandemia:

**GRÁFICO 1. RESUMEN DE VENTAS NETAS REPORTADAS PARA EL HOTEL ENTRE EL MES DICIEMBRE DE 2019 Y EL MES DE JUNIO DE 2021**



Fuente: Informes de ventas mensuales del Hotel. Elaborado por: Ricardo Valencia Ramírez-Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría.

**Frente al hecho 5.** No es cierto. Una vez más la parte demandante acude a la descontextualización de lo realmente pactado entre las Partes y las tratativas precontractuales. Los primeros 45 días de ejecución del Contrato de Arrendamiento no causaban cobro de renta. En el Contrato de Arrendamiento se estipuló en la cláusula 14.3 que esos primeros días corresponden a un periodo de *carencia*, de forma que la primera renta se causaría 45 días después de la firma de la Primera Acta de Entrega.

En la carta de intención enviada a la Demandante el 22 de diciembre de 2017 [Prueba Documental No. 1.2.] se estipuló que “*Se establece un periodo de carencia de renta de 45 días para preparar la operación*”. A esta carta de intención siguió el cruce de varios borradores del contrato de arrendamiento en los que desde el primer momento se incluyó la cláusula de carencia mencionada, sin recibir ningún tipo de glosa, pregunta, oposición o censura de parte del arrendador. Bajo el contexto de las previas negociaciones y discusiones que tuvieron las partes, ambientadas entre otras en la citada carta de intención, quedó claro que mientras se preparaba y ponía todo a punto para que el Hotel entrara en operación no se causaría el canon de arriendo y para ello se discutió y acordó un plazo de 45 días.

Nótese que de acuerdo con la Real Academia Española de la Lengua carencia significa “*Falta o privación de algo*” o en materia de seguros es el “*periodo en el que el cliente*

*nuevo no puede disfrutar de determinados servicios ofrecidos*". En línea con lo anterior, es costumbre en la industria hotelera pactar contractualmente que no se cause renta mientras entra en operación el hotel.

Así las cosas, cuando las partes discutieron el alcance y contexto de la *carencia de renta* para preparar la operación (carta de intención de 22 de diciembre de 2017 y cruce de borradores del contrato de arrendamiento, entre otros) e incluyeron dicho concepto en el respectivo contrato, lo que en realidad se pactó fue que durante el plazo de 45 días no se causaría la renta pactada. Esta es la interpretación que, además, se ajusta plenamente con los criterios de interpretación previstos en los artículos 1618<sup>9</sup>, 1619 y 1621 del Código Civil. Y aún si el señor Juez concluyera que los anteriores criterios no resultan aplicables entonces deberá interpretarse la cláusula 14.3 en favor del deudor, esto es, mi representada, porque el Art. 1624 del Código Civil dispone que *"No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor"*.

**Frente al hecho 6.** No es cierto en la forma que está redactado este hecho. Olvida mencionar la demandante que a partir del mes de marzo de 2020 el Gobierno Nacional decretó el estado de emergencia a causa del Covid-19 y ello tuvo un impacto en la operación del Hotel que tuvo que cerrar forzosamente sus puertas y la atención al público. Bajo tal escenario, ¿cómo pretendía la parte demandante que se le entregara información sobre las operaciones, si el Hotel no estaba operando? Las Pruebas documentales 1.2.5 y 1.2.6 reflejan cómo el Hotel dejó de recibir ingresos súbitamente entre el 20 de marzo de 2020 y el 17 de octubre de 2020.

La falta de contexto de la demanda sobre la celebración del Contrato de Arrendamiento y su ejecución, dan cuenta de una línea de conducta de la demandante que resulta totalmente reprochable.

**Frente al hecho 7.** Es parcialmente cierto. El 18 de marzo de 2020 y ante la difícil situación causada por la pandemia del Covid-19 que afectó sin excepción a la industria hotelera, las partes acordaron condonar la causación de la renta del Hotel, inicialmente, por dos meses, de manera que no se generó ninguna obligación de pago a cargo de QHC. Quedará demostrado en el proceso que esta situación se extendió hasta finales del año 2020.

---

<sup>9</sup> Art. 1618: "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras".

Art. 1619: "Por generales que sean los términos de un contrato, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado".

Art. 1621: "En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato. Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen".

Debo resaltar que el gobierno nacional decretó la emergencia sanitaria a partir del 18 de marzo de 2020, por lo que todos los sectores de la economía cerraron abruptamente. Igualmente, el sector turístico y hotelero sufrió reducciones en el flujo de ingresos debido a las restricciones que empezaron a imponer diferentes países al flujo de migrantes al igual que al cierre total de las fronteras nacionales<sup>10</sup>, que en Colombia inició el 17 de marzo de 2020<sup>11</sup>.

**Frente al hecho 8.** Este numeral contiene varias afirmaciones, por lo que me pronunciaré sobre cada una de ellas de manera separada:

8.1. Debido al cierre del Hotel con ocasión a la Emergencia económica y Social a raíz del Covid-19, hecho que generó una cuarentena y restricciones a nivel nacional, el Hotel no tuvo operaciones por un espacio de tiempo prolongado durante el año 2020, situación bien conocida por la parte demandante, de suerte que no hubo operaciones que reportar o informar durante ese tiempo. QHC actuó con buena fe objetiva al informar este hecho a la Demandante y buscar fórmulas de arreglo que permitieran adecuar la ejecución contractual a la coyuntura nacional y mundial, como lo reconoció la propia Demandante en la carta de septiembre de 2016 [Prueba documental No. 17 de la demanda].

Por otro lado, el Grupo Hotusa Hotels es una sociedad española con sede en Barcelona que agrupa a una serie de compañías especializadas en actividades del sector turístico (en adelante, “**Hotusa**”), QHC hace parte de dicho grupo.

Hotusa participa en la administración de QHC, y en el Contrato de Arrendamiento como garante. Para el último, en la práctica Hotusa también realiza directamente algunas actividades de la ejecución del contrato. QHC y las demás sociedades en las que Hotusa participa en Colombia le remiten periódicamente reportes de sus movimientos financieros. En esa línea, los ingresos mensuales del Hotel son reportados a Hotusa para preparar el informe de utilidades netas que se presenta mensualmente a la Demandante para liquidar la renta del mes correspondiente. Es un hecho notorio que el Covid-19 generó una grave crisis económica y social en el primer semestre del año 2020 en España, debido a los cierres de las principales ciudades del país y el confinamiento obligatorio de la mayoría de sus habitantes<sup>12</sup>. Hotusa no fue ajena a estas órdenes del gobierno

---

10 Ver: <https://razonpublica.com/turismo-colombia-tiempos-pandemia/>; <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/24709/1/An%C3%A1lisis%20del%20impacto%20econ%C3%B3mico%20del%20coronavirus%20en%20el%20sector%20turismo%20en%20Colombia.pdf>; <https://www.uexternado.edu.co/economia/la-crisis-del-turismo-por-el-covid-19/>

<sup>11</sup> Decreto 412 del 17 de marzo de 2020 del Ministerio del Interior.

<sup>12</sup> Ver: <https://www.infobae.com/america/mundo/2020/05/02/alarma-en-espana-en-el-primer-dia-de-relajacion-del-confinamiento-por-coronavirus-millones-de-personas-salieron-a-pasear-y-hacer-deporte/>; <https://elpais.com/economia/2020-07-28/la-crisis-del-coronavirus-se-lleva-por-delante-mas-de-un-millon-de-empleos-durante-el-confinamiento.html>; <https://www.dw.com/es/tras-dos-meses-de-confinamiento-espa%C3%B1a-frena-el-covid-19-y-est%C3%A1-en-desescalada/a-53432185>; <https://elpais.com/sociedad/2020-04-28/estas-son-las-cuatro-fases-para-volver-a-la-normalidad-aprobadas-por-el-gobierno.html>

español y durante esos meses tuvo que suspender algunas actividades al igual que los contratos de algunos de sus empleados.

Reitero que todos estos hechos fueron informados y documentados debidamente a la Demandante. QHC y Hotusa solicitaron reiteradamente a la Demandante la condonación de los meses en los que el hotel permaneció cerrado, e incluso propusieron fórmulas de arreglo para que la Demandante no incurriera en incumplimientos por los retrasos en la construcción de la Fase II, actividad que también fue afectada por la pandemia. Esto último es reconocido por la propia Demandante [Prueba Documental No. 17 de la Demanda].

8.2. No es cierto que QHC incumplió con algunas sus obligaciones contractuales. Como se expuso en el numeral anterior, el funcionamiento del Hotel se vio afectado en su primer año por una de las crisis económicas y sociales más graves de la historia reciente. En esa línea, solo se reportaron informes de actividades hasta el 19 de octubre de 2020, debido a que el Hotel sólo reinició actividades el 18 de octubre de 2020.

8.3. Ante las prórrogas sucesivas de la cuarentena nacional, con el consecuente cierre del Hotel, mi mandante tomó algunas medidas para asegurar la integridad del establecimiento de comercio y por ello algunos empleados (dos) fueron destinados a permanecer en las instalaciones del Hotel con el fin de prestar seguridad y asegurar la conservación y mantenimiento de todas las instalaciones del Hotel. Esto permitió la protección de las instalaciones y buena conservación de las instalaciones en una coyuntura en la que el Hotel no generó ninguna clase de ingresos. De ninguna manera estas personas eran huéspedes o clientes del Hotel. Lo anterior, por supuesto, no constituye una decisión arbitraria de QHC, sino una medida económicamente racional y diligente para la preservación del establecimiento de comercio en el tiempo ante la grave crisis económica que atravesaba toda la industria turística nacional, cuyos efectos aún se sienten.

**Frente al hecho 9.** No es cierto. Este hecho es una afirmación temeraria y totalmente opuesta a la buena fe objetiva:

9.1. QHC y Hotusa presentaron oportunamente los reportes de utilidades netas. Si bien, esta actividad por obvias razones se vio afectada por la Declaratoria de Emergencia Económica y Social, como se aprecia en las Pruebas Documentales No. 1.2. a partir de febrero del año 2021 esta situación se normalizó.

9.2. El mes de octubre de 2019 corresponde a un periodo que no generaba cobro de canon, tal como lo dispone la cláusula 14.3 del Contrato de Arrendamiento<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> “14.3 Carencia. La primera Renta se devengará a los cuarenta y cinco (45) días desde la firma del Primer Acta de entrega y recepción del hotel, esto es, a los cuarenta y cinco (45) días de la entrega de la Fase 1 ª, para preparar la operación del hotel”.

9.3. Entre los meses de junio y septiembre de 2020 no se presentaron reportes de ventas por las razones expresadas ampliamente en la contestación al hecho 8.

En todo caso, en las Pruebas documentales No. 1.2.5 y 1.2.6 se aprecia cómo el Hotel dejó súbitamente de recibir ingresos entre el 20 de marzo de 2020 y el 17 de octubre de 2020 [Ver Gráfico 1].

9.4. Como se explicará en el acápite “7.4. *EL CANON DETERMINADO EN EL AVALÚO ES INOPONIBLE A QHC*”, el avalúo de canon aportado por la Demandante carece de fundamento contractual, pues es una apreciación unilateral que pretende imponer la Demandante. En todo caso, el proceso de restitución regulado el artículo 385 del CGP se ciñe a lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento, de manera que esta pretensión se encuentra indebidamente acumulada. En el caso concreto la restitución se fundamenta en que QHC supuestamente incumplió “*la cláusula 14.2 por la no presentación de informes de venta establecidos en esta cláusula y el no pago de la renta mínima garantizada*”. Los avalúos indicados por la Demandante no se relacionan en nada con las causales para la restitución que ella misma alegó en la demanda, ni tienen soporte en ningún contrato entre las partes. Luego, la Demandante pretende que el señor Juez decrete una nueva situación jurídica imponiendo una obligación a cargo de QHC que es ajena a la resolución del Contrato de Arrendamiento y a la restitución como consecuencia de un supuesto incumplimiento contractual.

**Frente al hecho 10.** No es cierto, si bien la Demandante realizó la estimación de la Renta Mínima Garantizada, QHC nunca consintió esa estimación ni incurrió en los supuestos incumplimientos que se le achacan.

**Frente a los hechos 11, 12 y 13.** Estos numerales no son hechos, corresponden a estimaciones de la Renta Mínima que realizó la Demandante de manera unilateral e infundada con base en una apreciación subjetiva del Contrato de Arrendamiento que, en todo caso, es opuesta a los derechos y obligaciones de ese negocio jurídico. En cualquier caso nos oponemos categóricamente al cobro y estimación de la Renta Mínima Garantizada pretendidos por la parte demandante, pues éstos carecen de fundamento legal, contractual y fáctico.

**Frente al hecho 14.** Este hecho revela la confesión de la parte demandante sobre su proceder arbitrario, ilegal y de espaldas al Contrato de Arrendamiento. Como ya se ha explicado, la Demandante pretende cobrar la Renta Mínima a partir del mes de octubre de 2020, a sabiendas de que ésta no ha cumplido su obligación de entregar la Fase II del proyecto dentro de los doce meses siguientes a la suscripción de la primera acta de entrega (Cláusula 3.3. del Contrato de Arrendamiento). Incluso, a la fecha persiste el incumplimiento de la Demandante. De acuerdo con la misma Cláusula 3.3., si los retrasos

para entregar la Fase II sobrepasan los 15 meses (5 de enero de 2021) contados desde la suscripción de la primera acta de entrega, QHC tiene la potestad de cobrar penalidades a la Demandante. No obstante, QHC no ha aplicado tales penalidades en virtud de la buena fe contractual y solidaridad con la que ha obrado durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento.

En todo caso, solicito tener este hecho como una confesión de la Demandante en el sentido que ha realizado cobros injustificados a QHC.

**Frente al hecho 15.** No es cierto que mi representada hubiera incumplido sus obligaciones contractuales. La Demandante envió una carta de terminación a QHC que no fue suscrita por ninguno de sus representantes. En todo caso, la carta no generó ningún efecto jurídico, no sólo por lo dicho anteriormente sino también porque la Demandante siguió ejecutando el Contrato de Arrendamiento como lo demuestran las facturas emitidas para el cobro de los meses posteriores a septiembre de 2020, sin perjuicio de los errores en la liquidación de las rentas para esos meses.

**Frente a los hechos 16 y 17.** Es cierto que la Demandante emitió las facturas FE3 y FE4, no obstante, tales facturas se expidieron sin ningún sustento legal debido a que la Demandante no entregó la Fase II del Hotel, luego no podía liquidar rentas mensuales con base en la Renta Mínima. Esto demuestra la mala fe de la demandante y su intención de enriquecerse sin justa causa, ya que pretende ejecutar una actuación totalmente contraria a las disposiciones contractuales. Debo reiterar que el cobro de la Renta Mínima nunca se hizo exigible debido al incumplimiento de la propia Demandante.

**Frente a los hechos 18 al 20.** Es parcialmente cierto. En línea con la respuesta anterior, la Demandante emitió de mala fe varias facturas en el mes de diciembre de 2020 apartándose de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento y aprovechándose de las dificultades administrativas que atravesaban QHC y Hotusa debido a la Declaratoria de Emergencia Económica y Social a raíz del Covid-19.

**Frente al hecho 21.** No es cierto. Las facturas se expidieron sin ningún sustento legal debido a que la Demandante no entregó la Fase II del Hotel, luego no podía liquidar rentas mensuales con base en la Renta Mínima. Esto demuestra la mala fe de la demandante y su intención de enriquecerse sin justa causa, ya que pretende ejecutar una actuación totalmente contraria a las disposiciones contractuales. Debo reiterar que el cobro de la Renta Mínima nunca se hizo exigible debido al incumplimiento de la propia Demandante.

**Frente al hecho 22.** Es cierto que se llevó a cabo la audiencia de conciliación, pero no es cierto que se trataran “otros incumplimientos”.

**Frente al hecho 23.** Es parcialmente cierto. QHC pagó en enero de 2021 las rentas correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2020 debido a la reactivación paulatina de la actividad del Hotel.

En todo caso, QHC liquidó, informó y pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante. De igual manera, el cobro de intereses de mora es improcedente, ya que no existe ninguna obligación incumplida en los términos expuestos en la Demanda.

**Frente al hecho 24.** No es cierto. Como se expresó frente al hecho anterior, QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante, pues la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente.

**Frente al hecho 25.** Es cierto que la Demandante expidió las facturas FE5 y FE6 con base en la aplicación unilateral, arbitraria e improcedente que realizó de la Renta Mínima. Como se ha explicado reiteradamente, la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente, ya que no se cumplió la condición suspensiva de la entrega de la Fase II del Hotel que hacía exigible su cobro.

**Frente al hecho 26.** No es cierto. Como se expresó frente al hecho 23, QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante, pues la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente.

**Frente al hecho 27.** No es cierto. Como se expresó frente al hecho 23, QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante, pues la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente.

**Frente al hecho 28.** No es cierto. Como se expresó frente al hecho 23, QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante, pues la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente.

**Frente al hecho 29.** No es cierto. Como se expresó frente al hecho 23, QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses mencionados como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la

Demandante, pues la liquidación de la aplicación de la Renta Mínima a la liquidación de la renta mensual era improcedente.

**Frente a las manifestaciones finales.** No son hechos sino meras apreciaciones subjetivas de la Demandante.

No existe ningún incumplimiento contractual en el pago de las rentas de parte de QHC:

- (i) La Demandante liquidó y emitió las facturas FE3, FE4, FE5, FE6, FE7, FE8, FE9 y FE10 correspondientes a las rentas de los meses de octubre de 2020 a mayo de 2021 con base en el criterio de la Renta Mínima Garantizada, haciendo caso omiso de su propio incumplimiento y a pesar de que no se había cumplido la condición suspensiva establecida en la cláusula 3.3. del Contrato de Arrendamiento que hacía exigible esa obligación.
- (ii) QHC pagó la renta variable correspondiente a los meses de octubre de 2020 a mayo de 2021 como lo ordena el Contrato de Arrendamiento, de manera que no existe ningún pasivo remanente en favor de la Demandante.
- (iii) El mes de octubre de 2019 no causó ningún tipo de renta en favor de la Demandante. La cláusula 14.3 del Contrato de Arrendamiento estableció expresamente que la primera renta se causaría 45 días después de la firma de la Primera Acta de Entrega (Carencia de la renta).
- (iv) Los meses de junio a septiembre de 2020 el Hotel estuvo cerrado, de manera que era imposible reportar cualquier tipo de ingresos que, en todo caso, fueron iguales a cero.
- (v) El avalúo presentado por la Demandante es improcedente. El Contrato de Arrendamiento estableció de manera clara cuáles eran los mecanismos para la liquidación y cobro de las rentas mensuales generadas por el Hotel como establecimiento de comercio. En ellas no existe ninguna facultad o penalidad contractual que le permita al Arrendador liquidar unilateralmente el valor de la renta mensual. En todo caso, el Arrendador fue informado sobre el cierre del Hotel y la suspensión de actividades de este por la cuarentena nacional decretada en Colombia, luego era consciente de que no se estaban generando ingresos y, por tanto, no podría haber una utilidad neta positiva en su favor.

Finalmente, el avalúo aportado indica que el valor de arrendamiento comercial de los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. 060-147535 y 060-147536 debería ser de COP\$ 65.274.370. En este caso, las conclusiones del documento son inaplicables al litigio ya que el Contrato de Arrendamiento versa

sobre el arrendamiento del Hotel como establecimiento de comercio y no de los inmuebles en sí mismos.

## VII. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Como se indicó previamente, la Demandante pretende el reconocimiento de una serie de pretensiones que carecen de cualquier sustento fáctico y jurídico, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 96 del CGP a continuación propongo excepciones de mérito. La proposición de excepciones de mérito no podrá ser tenida como admisión de ninguna pretensión por parte de mi representada.

### 7.1. PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD CONTRACTUAL: EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES

En líneas generales, las pretensiones de la Demandante tienen un común denominador y es que buscan desconocer los términos del Contrato de Arrendamiento que celebró válidamente con QHC. Lo anterior es contrario a derecho, en cuanto es violatorio del Artículo 1602 del Código Civil, conforme con el cual "[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

En virtud de la norma anterior, y de principios generales del Derecho como el *pacta sunt servanda*, respetuosamente solicito que el Juzgado declare que el contrato celebrado entre las Partes es ley para ellas, y que, como se expondrá en las siguientes secciones, conforme con los términos válidamente acordados entre las partes, la Arrendadora no tiene ningún derecho a lo que pretende hacer valer vía sus pretensiones en este proceso.

### 7.2. LA APLICACIÓN DE LA RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ES IMPROCEDENTE.

La Renta Mínima Garantizada no es exigible, pues es una obligación del Contrato de Arrendamiento sujeta al cumplimiento de una condición suspensiva, por lo que las liquidaciones de rentas realizadas por la Demandante aplicando ese criterio son jurídicamente improcedentes y temerarias.

El artículo 1530 del Código Civil define la obligación sujeta a condición como aquella que "*depende (...) de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no*" y que en algunos casos puede depender de una actuación u obligación de una de las partes, mas no de su mera liberalidad. En esa línea, la cláusula 14 del Contrato de Arrendamiento dispuso que:

*"14. RENTA*

*14.1 Renta Variable con un Mínimo Garantizado.*

*14.1.1 Renta Variable.*

*La Renta variable a pagar por la Arrendataria, será el resultado de:*

*En el Año 1: El quince por ciento (15%) de las ventas totales netas.*

*En el Año 2: El veinte por ciento (20%) de las ventas totales netas.*

*En los años siguientes: El veinticinco por ciento (25%) de las ventas.*

*(...)*

*14.1.2 Renta Mínima Garantizada.*

*A partir del segundo año la Arrendataria pagará una Renta Mínima Garantizada que será durante el segundo y el tercer año, el cincuenta por ciento (50%) de la renta pagada en el primer año. El pago mínimo garantizado del cuarto y quinto año será el cincuenta por ciento (50%) de la renta pagada en el tercer año. Este cálculo se repetirá cada cinco años durante la vigencia del Contrato.”*

Sin embargo, la cláusula 3.3. del Contrato de Arrendamiento estableció la siguiente condición:

*“2ª) Fase: En el plazo de los doce (12) meses siguientes a la entrega de la primera fase, y sin que las obras al respecto puedan afectar a la operación del hotel, la Propiedad deberá ampliar el número de habitaciones hasta un total de cuarenta (40) habitaciones, atendiendo igualmente a todas las condiciones previstas para su aceptación en la cláusula 7ª del presente Contrato.*

*(...)*

***En caso de retraso en la entrega de la segunda Fase del Hotel, las partes establecen que la Renta a pagar por la Arrendataria será únicamente la Renta pactada para el Primer año de contrato, la cual se mantendrá invariable por todo el tiempo que transcurra hasta la entrega efectiva y sin objeciones de la segunda Fase”*** (Subrayado y Negrilla como énfasis).

Los hechos de la demanda y las pruebas aportadas con esta contestación indican que:

1. La Primera Acta de entrega se suscribió el 5 de octubre de 2019.
2. La Demandante debía entregar la Fase II del proyecto el 5 de octubre de 2020.
3. La Demandante liquidó el valor de la Renta Mínima Garantizada y empezó a aplicarlo a partir de octubre de 2020.
4. Las rentas liquidadas por la Demandante desde octubre de 2020 han sido sobre el valor de la Renta Mínima Garantizada apartándose con ello del texto contractual.
5. A la fecha la Demandante no ha entregado la Fase II del proyecto.
6. QHC ha pagado la renta causada desde la reapertura del Hotel el 18 de octubre de 2020.

En conclusión, no existe incumplimiento contractual de QHC, ya que no se cumplieron los presupuestos contractuales para la liquidación y cobro de la Renta Mínima Garantizada. Los supuestos de hecho y de derecho expuestos demuestran que (i) los cobros efectuados por la

Demandante son improcedentes, (ii) QHC solo está obligado al pago de la renta variable del primer año hasta que se entregue la Fase II del Hotel, y (iii) QHC ha pagado cumplidamente las rentas causadas. Por lo tanto, las pretensiones de la demanda sobre el incumplimiento contractual de QHC por el supuesto pago parcial de las rentas mensuales carecen de fundamento y deben ser rechazadas.

### **7.3. EL CANON DETERMINADO EN EL AVALÚO ES INOPONIBLE A QHC.**

En línea con lo expuesto en la excepción anterior, la Demandante no tiene ninguna facultad legal ni contractual para imponer unilateralmente el valor de la renta cuando QHC no presenta los informes de ventas del periodo liquidado.

No existe ningún tipo de norma o cláusula que habilite a la Demandante a establecer el valor del Canon para los periodos de octubre de 2019 y junio a septiembre de 2020, por lo que la pretensión de la Demandante no tiene ningún asidero. Incluso, en la siguiente sección se expondrá que en realidad en esos periodos no se causó ningún tipo de renta a favor de la Demandante. Debo recalcar que la redacción de la cláusula 14 del Contrato de Arrendamiento indica claramente que durante el primer año de su ejecución la Arrendadora asumiría los riesgos del negocio, al sujetar su beneficio económico a los resultados de la actividad del Hotel como establecimiento de comercio.

De otro lado, el avalúo que se aporta es inaplicable al caso concreto. El documento indica expresamente que objeto del análisis era determinar el valor comercial del arrendamiento de los inmuebles identificados con folio de matrícula 060-147535 y 060-147536. Jurídicamente, el establecimiento de comercio es una universalidad de bienes diferente del bien inmueble en el que funciona, sin perjuicio del derecho que surge de permanecer en el local, como lo indican los artículos 515, 516 y 518 del Código de Comercio. Luego, es antitécnico extrapolar una valoración sobre el arrendamiento de los inmuebles en los que funciona el establecimiento de comercio como si esto proporcionara un canon fijo, cuando el objeto del Contrato de Arrendamiento es participar de los beneficios económicos y riesgos del establecimiento, mientras este consolida su empresa.

### **7.4. COBRO DE LO NO DEBIDO: LA ARREDADORA ESTÁ COBRANDO OBLIGACIONES SIN NINGÚN TIPO DE FUENTE VÁLIDA Y QUE EN TODO CASO NO VINCULAN A QHC**

Los cobros que pretende la Demandante de las rentas de los meses de octubre de 2019 y junio a septiembre de 2020 carecen de fundamento fáctico y jurídico.

El cobro de lo no debido es la actuación del acreedor que pretende el pago de una obligación que carece de sustento<sup>14</sup>, es decir, el perfeccionamiento de este cobro daría lugar a un pago de lo no debido en los términos del artículo 2313 del Código Civil<sup>15</sup>.

Para esta excepción deben analizarse los periodos cobrados desde las cláusulas contractuales que regulan (i) el periodo de carencia para los primeros días de ejecución del Contrato de Arrendamiento y (ii) la renta variable como método de liquidación acordado por las partes.

El periodo de octubre de 2019 no causó ninguna renta por voluntad expresa de las partes. Los primeros 45 días de ejecución del Contrato de Arrendamiento no causaban cobro de cánones. La cláusula 14.3 de ese contrato estableció:

*“14.3 Carencia*

**La primera Renta se devengará a los cuarenta y cinco (45) días desde la firma del Primer Acta de entrega y recepción del hotel, esto es, a los cuarenta y cinco (45) días de la entrega de la Fase 1<sup>a</sup>, para preparar la operación del hotel”** (Subrayado y Negrilla como énfasis)

En la carta de intención enviada a la Demandante el 22 de diciembre de 2017 [Prueba Documental No. 1.2.] se estipuló que *“Se establece un periodo de carencia de renta de 45 días para preparar la operación”*. De igual manera, es costumbre en la industria hotelera no cobrar algunas de las primeras semanas de operación del hotel como establecimiento de comercio. De manera que no existe ninguna razón que justifique el cobro de este periodo como lo pretende la Demandante. En adición a lo anterior no debe perderse de vista que en los diferentes borradores del proyecto de contrato de arrendamiento que se intercambiaron las Partes siempre se incluyó la cláusula de *carencia de la renta* sin que ello motivara dudas o cuestionamientos por parte de la Demandante.

Por otro lado, independientemente de la interpretación contractual que pretende imponer la Demandante, es claro que para los periodos de junio a septiembre de 2020 se mantuvo vigente la cláusula 14.1.1. del Contrato de Arrendamiento en lo relativo a la Renta Variable. Los periodos enunciados corresponden a los meses en los que Hotel permaneció cerrado por las medidas de emergencia sanitaria tomadas por el Gobierno Nacional [Prueba Documental No. 1.6.1. y 1.6.2.] y, en consecuencia, el Hotel no generó ingresos para ese periodo [Prueba Documental No. 1.2.5 y 1.2.6.]. Al no haber ingresos, la utilidad neta sobre la que se liquidaría el 15 por ciento del valor de la renta sería igual o menor a cero (un pasivo por

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de julio de 2007, radicación 2000-00381-01, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.

<sup>15</sup> “ARTICULO 2313. PAGO DE LO NO DEBIDO. Si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado.

*Sin embargo, cuando una persona, a consecuencia de un error suyo, ha pagado una deuda ajena, no tendrá derecho de repetición contra el que, a consecuencia del pago, ha suprimido o cancelado un título necesario para el cobro de su crédito, pero podrá intentar contra el deudor las acciones del acreedor.”*

pérdidas del ejercicio), carga que no fue transferida por QHC a las Demandantes. De igual manera, es relevante tener presente, incluso si la cláusula sobre la Renta Mínima Garantizada se hubiera hecho exigible, que no fue así, esta no se hubiera podido aplicar a los meses anteriores a octubre de 2020. En todo caso, pretender que el valor del avalúo se aplique como renta de esos periodos es casi equivalente a imponer una Renta Mínima que no tiene ninguna justificación contractual y se opone a la voluntad de las partes al momento de obligarse.

De manera que es inadmisibles que la Demandante pretenda el cobro de rentas que no se causaron para los periodos de tiempo mencionados, pues estas carecen de una fuente jurídica que las sustente.

#### **7.5. LOS SUPUESTOS INCUMPLIMIENTOS DE QHC Y LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA ECONOMICA Y SOCIAL EN RAZÓN AL COVID 19.**

Los incumplimientos que la Demandante le endilga a QHC corresponden a dificultades operativas, económicas y administrativas que se dieron con ocasión de la pandemia por el Covid 19, un evento que ha afectado todas las actividades económicas, sociales y culturales en el mundo.

El virus SARS COV 2 es una forma de coronavirus que desarrolla la enfermedad conocida como Covid 19 cuyos primeros casos fueron diagnosticados en China a finales de 2019, pero que rápidamente se extendió por otros países hasta ser declarado como una emergencia de salud pública de importancia internacional el 7 de enero de 2020 y como pandemia mundial el 11 de marzo de 2020<sup>16</sup>. Ante el arribo del virus a Colombia, el gobierno nacional tomó medidas de mitigación que al final terminaron en la declaración de la emergencia sanitaria nacional a partir del 18 de marzo de 2020 mediante la expedición de la Resolución 385 de 2020 proferida por el Ministerio de Salud. Esta declaratoria de emergencia sanitaria ha sido prorrogada hasta la actualidad, y hoy Colombia atraviesa por una etapa crítica en el número de contagios y muertes. Esta situación llevó a que todos los sectores de la economía cerraran abruptamente entre marzo y julio de 2020. No obstante, el sector turístico y hotelero empezaron a sufrir reducciones en el flujo de ingresos desde antes<sup>17</sup>, debido a las restricciones que empezaron a imponer diferentes países al flujo de migrantes al igual que al cierre total de las fronteras nacionales, que en Colombia inició el 17 de marzo de 2020<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Ver: <https://www.who.int/es/news/item/27-04-2020-who-timeline---covid-19>

<sup>17</sup> Ver: <https://razonpublica.com/turismo-colombia-tiempos-pandemia/>;  
<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/24709/1/An%C3%A1lisis%20del%20impacto%20econ%C3%B3mico%20del%20coronavirus%20en%20el%20sector%20turismo%20en%20Colombia.pdf>;  
<https://www.uexternado.edu.co/economia/la-crisis-del-turismo-por-el-covid-19/>

<sup>18</sup> Decreto 412 del 17 de marzo de 2020 del Ministerio del Interior.

Es evidente que QHC no podía prever ni evitar que un virus surgido en China a finales de 2019 arribara en menos de cuatro meses a Colombia y llevara al cierre de todo el país, ni mucho menos que el flujo de turistas nacionales e internacionales fuera suspendido totalmente, y que aún hoy persistan restricciones a la migración y por tanto al turismo.

Por otro lado, como se explicó previamente, el grupo español Hotusa participa en la administración de QHC y en la ejecución del Contrato de Arrendamiento. Los reportes de ingresos mensuales del Hotel son enviados a Hotusa para preparar el informe de utilidades netas que se presenta mensualmente a la Demandante. Así como en Colombia, la pandemia por la Covid-19 generó una grave crisis económica y social en el primer semestre del año 2020 en España, debido a los cierres de las principales ciudades del país y el confinamiento obligatorio de la mayoría de sus habitantes<sup>19</sup>. Hotusa no fue ajena a estas órdenes del gobierno español y durante esos meses tuvo que suspender algunas actividades al igual que los contratos de algunos de sus empleados.

Todas las situaciones expuestas llevaron a que:

- i) El Hotel estuviera cerrado al público entre marzo y septiembre de 2020.
- ii) Los ingresos del Hotel cayeran radicalmente con respecto a las proyecciones realizadas cuando se suscribió el Contrato de Arrendamiento, ya que nadie podía prever objetivamente que se fuera a presentar una pandemia ni sus graves efectos económicos y sociales.
- iii) QHC no pudiera presentar a tiempo los reportes de ventas y utilidades mensuales presentados a partir del 18 de octubre de 2020, fecha en la que el Hotel reinició actividades.
- iv) Aún con la reapertura del Hotel, subsiste una grave crisis económica en el país y el mundo, que ha afectado al sector turístico<sup>20</sup>.

En gracia de discusión, incluso si no se considerara la situación expuesta, es claro que la cuarentena obligatoria nacional y las restricciones a la movilidad llevaron al cierre del Hotel entre marzo y septiembre de 2020. El cierre total del establecimiento llevó a que el objeto del Contrato de Arrendamiento no se pudiera explotar, lo que se refleja en la ausencia de ingresos generados para el periodo mencionado. En estos casos, la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que las obligaciones contractuales, incluso en los contratos de arrendamiento, no son absolutas:

---

<sup>19</sup> Ver: <https://www.infobae.com/america/mundo/2020/05/02/alarma-en-espana-en-el-primer-dia-de-relajacion-del-confinamiento-por-coronavirus-millones-de-personas-salieron-a-pasear-y-hacer-deporte/>; <https://elpais.com/economia/2020-07-28/la-crisis-del-coronavirus-se-lleva-por-delante-mas-de-un-millon-de-empleos-durante-el-confinamiento.html>; <https://www.dw.com/es/tras-dos-meses-de-confinamiento-espaa%C3%B1a-frena-el-covid-19-y-est%C3%A1-en-desescalada/a-53432185>; <https://elpais.com/sociedad/2020-04-28/estas-son-las-cuatro-fases-para-volver-a-la-normalidad-aprobadas-por-el-gobierno.html>

<sup>20</sup> Ver: <https://www.larepublica.co/economia/estos-son-los-efectos-economicos-que-deja-el-primer-ano-de-pandemia-en-colombia-3135411>; <https://www.co.undp.org/content/colombia/es/home/-sabias-que-un-ano-de-pandemia--impacto-socioeconomico-de-la-covid-19-en-col.html>

*“4.4.3. Demostrado el error y develado que Carlos Adrián Chiriví García no disfrutaba del Almacén Calzado Trento a partir de marzo de 2012, en ninguna infracción contractual pudo haber incurrido por no pagar los cánones causados desde esa calenda. La conclusión opuesta del Tribunal se cae por su propio peso, pues la ató a la hipótesis fallida de habersele restablecido el disfrute de la cosa arrendada al demandante.*

*La legislación también respalda al arrendatario. Injusto sería que se le obligara a pagar por algo que el arrendador no le permite usar. El artículo 1973 del Código Civil es claro en establecer que se paga por el goce.*

*Expresamente, el precepto 1986 ídem, habilita al locatario sustraerse de cancelar los cánones cuando la perturbación es justificada (reparaciones inaplazables). Regula que “tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto [duren las reparaciones] el precio o renta, a proporción de la parte que fuere” privada del goce (inc. 2). Si se acepta para ese tipo de molestias, con mayor razón, deben serlo en su totalidad para las que son, sin justificación alguna, absolutamente perturbadoras.”<sup>21</sup>*

En conclusión, es claro que la Declaratoria de Emergencia Económica y Social ha afectado inevitablemente la ejecución normal del Contrato de Arrendamiento, por lo que las pretensiones de la Demandante son un exabrupto y una violación del deber de colaboración, como se expondrá en la sección “7.7. LA ARRENDADORA VIOLÓ EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE OBJETIVA”.

De esa manera, los supuestos incumplimientos de QHC se encuentran plenamente justificados y exculpados.

#### **7.6. FUERZA MAYOR. LOS PRESUNTOS INCUMPLIMIENTOS QUE LA DEMANDANTE PRETENDE IMPUTAR A QHC DE NINGUNA MANERA PUEDEN SER CALIFICADOS COMO UN INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.**

Los incumplimientos que la Demandante le endilga a QHC corresponden a dificultades operativas, económicas y administrativas que se dieron con ocasión de la pandemia por el Covid 19, un evento de fuerza mayor que ha afectado todas las actividades económicas, sociales y culturales en el mundo.

La fuerza mayor está regulada en el artículo 64 del Código Civil el cual establece lo siguiente:

---

<sup>21</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 2500 del 23 de junio de 2021, radicación no. 2013-00168-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

*“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”*

Con el fin de que pueda operar la fuerza mayor como eximente de responsabilidad, deben concurrir las siguientes condiciones:

1. **Imprevisibilidad:** es definida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos: *“Hay obligación de prever lo que es suficientemente probable, no lo que es simplemente posible. Se debe prever lo que es normal, no hay porque prever lo que es excepcional (...) si el acontecimiento es susceptible de ser humanamente previsto, por más súbito y arrollador de la voluntad que parezca, no genera el caso fortuito ni la fuerza mayor”*<sup>22</sup>. Esto quiere decir que, al momento de valorar la previsibilidad de un evento, se debe evaluar si la persona se comportó como debía hacerlo según lo que una persona prudente y diligente en sus circunstancias debió prever<sup>23</sup>. Es importante resaltar que la imprevisibilidad se debe mirar al momento de la suscripción del Contrato de Arrendamiento en cuestión o el nacimiento de la obligación.
2. **Irresistibilidad:** La exigencia de la irresistibilidad implica que la obligación se haga imposible de cumplir<sup>24</sup>. La jurisprudencia considera que ante la presencia de un hecho irresistible *“es imposible evitar sus consecuencias; que situada cualquier persona en las circunstancias que enfrenta el deudor, invariablemente se vería sometido a esos efectos perturbadores”*<sup>25</sup>, es decir, la imposibilidad de sobreponerse al hecho para eludir sus efectos.

Tanto la jurisprudencia<sup>26</sup> como la doctrina<sup>27</sup>, establecen que la irresistibilidad debe ser absoluta; que sea imposible para el deudor superar las consecuencias del hecho y que tal imposibilidad sea erga omnes, es decir, que no sea relativa a ese deudor en específico, sino

---

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 27 de septiembre de 1945, M.P. Manuel José Vargas.

<sup>23</sup> Hénri Mazeaud y Leon Mazeaud, “Traite Theorique et pratique de la responsabilité civile”, Tome 2, Libraire du Recueil Sirey, 1932, pg. 485, núm. 1576

<sup>24</sup> Juan Pablo Cárdenas Mejía, “Causa extraña como eximente de responsabilidad”, en Marcela Castro (coord.), Derecho de las Obligaciones, Tomo II, Vol. I, Universidad de Los Andes, 2010, pg. 365.

<sup>25</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC-190 de 26 julio 2005, exp. 6569-02, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo.

<sup>26</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 26 de enero de 1982, GJ, num. 2406, pg. 23, citada en la sentencia del 26 de julio de 2005; sentencia de 26 de julio de 2005, exp. 06569-02, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo; sentencia de 21 de noviembre de 2005, M.P. Edgardo Villamil Porta; sentencia 13 de diciembre de 1962; sentencia 31 de mayo de 1965, M.P. Gustavo Fajardo Pinzón; Consejo de Estado sentencia 14781 de 11 de septiembre de 2003, C.P. Ricardo Hoyos Duque; Laudo Arbitral del 11 de diciembre de 2000, Cámara de Comercio de Bogotá, La Fortaleza c. Salomón Finvarb y otros.

<sup>27</sup> Guillermo Ospina Fernández, “Teoría general del contrato y del negocio jurídico”, Editorial Temis, núm. 686, página 562, Le Tourneau, Phillipe, “La responsabilidad civil”, Legis, 2004, pg. 92.

que cualquier persona de las mismas condiciones y en las mismas circunstancias estaría en imposibilidad de cumplir sus obligaciones.

Al confrontar las condiciones de la existencia de una fuerza mayor en el caso concreto, puede considerarse lo siguiente:

### *1. Respecto de la imprevisibilidad*

La caída en las reservas y ocupación del hotel se debieron a la ausencia de turismo y viajes ocasionada por las medidas adoptadas por empresas, gobiernos y turistas de restringir viajes como prevención a la expansión del COVID-19.

Si bien Sur América ya se había visto afectada por plagas y enfermedades contagiosas como lo fueron el Dengue, la influenza A (H1N1), y la fiebre Chikunguña, la expansión del COVID-19 y el tipo de medidas de prevención y restricción de viajes que se han adoptado no han sido ni frecuentes, ni normales, y por el contrario denotan una especialidad única en el caso concreto.

Por otro lado, la gravedad de la situación generada por el COVID-19 es inusual, tal y como lo reconoció el Gobierno Nacional en el Decreto 417 de 2020 en el que mencionó “[Q]ue el vertiginoso escalamiento del brote de nuevo coronavirus COVID-19 hasta configurar una pandemia representa actualmente una amenaza global a la salud pública, con afectaciones al sistema económico, de magnitudes impredecibles e incalculables, de la cual Colombia no podrá estar exenta(...)”.

En esa línea, el propio Gobierno ha señalado que la situación originada por el COVID-19 y la reacción de los mercados ha sido extraordinaria, como lo mencionó en el Decreto 417 de 2020 en el que se lee “[Q]ue de acuerdo con lo expuesto anteriormente como consideraciones, es evidente que el país se encuentra enfrentando una situación repentina e inesperada que afecta de manera grave el orden económico y social por hechos absolutamente imprevisibles y sobrevinientes que no pueden ser controlados a través de las potestades ordinarias de que goza el Gobierno nacional(...)”.

### *2. De la irresistibilidad*

Analizado el caso concreto, esta situación ha tenido un impacto importante sobre la operación de QHC y Hotusa, y particularmente sobre el desarrollo de los negocios del Hotel, situación que llevó a un cierre temporal de establecimiento mientras la situación volvía a la normalidad, aunque aún persisten los efectos de la pandemia.

Si bien la Demandante podría alegar que existía un riesgo que debía ser asumido por QHC, también es cierto que esta situación es de absoluta anormalidad, y que ha resultado irresistible. Lo anterior no aplica solo para QHC sino para muchos otros comerciantes y partícipes de la industria hotelera, tal como lo señaló el Decreto 417 de 2020 en el que se analizó que las medidas de prevención adoptadas ante la expansión del COVID-19:

*“(...) resultan en una reducción de los flujos de caja de personas y empresas. Los menores flujos de conllevan a posibles incumplimientos pagos y obligaciones, rompiendo relaciones de largo plazo entre deudores y acreedores que se basan en la confianza y pueden tomar períodos largos en volver a desarrollarse (...)”*

Igualmente, en relación con el impacto sobre el sector turístico de las medidas sanitarias y de la coyuntura económica derivada de las reacciones de los mercados a la pandemia, el decreto indicó que *“(...) en el sector turismo se evidencia una inmensa afectación. En este sentido, en cuanto a los visitantes no residentes, se estima que caerán en el mes de marzo en más de 47% frente al mismo mes de 2019 y en el mes de abril esta cifra llegará a ser superior al 80%. Lo anterior, a raíz de la decisión del Gobierno nacional de no permitir temporalmente la entrada de extranjeros residentes en el exterior y el arribo de los cruceros”*.

En resumen, las situaciones presentadas a nivel mundial por la pandemia del Covid-19 configuran fuerza mayor, un riesgo que no asumió QHC cuando suscribió el contrato y que afectó sustancial e imprevisiblemente la actividad del Hotel. A pesar de lo anterior y de la crisis coyuntural, QHC ha tomado todas las medidas razonables a su alcance para evitar afectaciones sobre el establecimiento de comercio y lograr que la ejecución del contrato se normalice a la brevedad.

#### **7.7. LA ARRENDADORA VIOLÓ EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE OBJETIVA**

Las actuaciones judiciales y extrajudiciales de la Demandante son una violación abierta al principio de la buena fe objetiva y los deberes que este exige de las partes de una relación contractual.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que, según los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio, los contratos deben ejecutarse de buena fe, lo que:

*“Presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces. Identificase entonces, en sentido muy lato, la bona fides con la confianza, la legítima creencia, la honestidad, la lealtad, la corrección y, especialmente, en las esferas prenegocial y negocial, con el vocablo ‘fe’,*

*puesto que fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta leal de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando que esta no lo engañará (...).”<sup>28</sup>*

En línea con lo anterior, la misma Corte ha dispuesto que la buena fe contractual no solo exige evitar afectar los derechos de la contraparte y de terceros, sino actuar activamente en pro de la ejecución eficaz del contrato en beneficio propio y de las demás partes, lo que ha sido resumido en deberes como los de lealtad, información y colaboración.

*“Por ello, la potestad que la ley brinda a las personas para decidir, libremente, la suerte de sus destinos, no es posible considerarla, como ya se dijo, en términos absolutos; la realización de esa facultad impone, simultáneamente, observar un mínimo de exigencias: “el ejercicio de un Derecho subjetivo es contrario a la buena fe no sólo cuando no se utiliza para la finalidad objetiva o función económica o social para la cual ha sido atribuido a su titular, sino también cuando se ejercita de una manera o en unas circunstancias que lo hacen desleal, según las reglas que la conciencia social impone en el tráfico jurídico (...) Los derechos subjetivos han de ejercitarse siempre de buena fe. Más allá de la buena fe el acto es inadmisibles y se torna antijurídico” (Luis Díez-Picazo, La Doctrina de los Actos Propios). Se espera, entonces, conciencia que el ejercicio de ciertos derechos impone, concomitantemente, el respeto por los ajenos; es patentizar valores como la razonabilidad, el equilibrio contractual, el fin común; es, en definitiva, vindicar, de manera privilegiada, comportamientos libres de propósitos egoístas e individualistas, que al ejercitar los derechos legales o contractuales, según el caso, arrasen con los intereses de la parte con la que se pactó” (Negrilla y Subrayado como énfasis)*

*“El (...) convenio acordado entre los litigantes, adicional a otros elementos propios de su naturaleza y que le caracterizan, está signado por ser un acuerdo de colaboración y de duración.*

*Esa primera función de colaboración se traduce en una disposición por parte del distribuidor para con su proveedor de ayudarlo a cumplir su objeto social; es una concurrencia de objetivos, de participación en fines similares; ambos buscan un beneficio económico y procuran lograrlo con el apoyo mutuo”<sup>29</sup> (Negrilla y Subrayado como énfasis).*

Teniendo en cuenta la jurisprudencia de la Corte se puede plantear que:

---

<sup>28</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de diciembre de 2008. M.P. Arturo Solarte Rodríguez.

<sup>29</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 5851 de 13 de mayo de 2014, M.P. Margarita Cabello.

- i) El principio de la autonomía de la voluntad privada está limitado por el orden público constitucional y los principios del Estado Social y Democrático de Derecho.
- ii) La autonomía de la voluntad está fundamentada por principios constitucionales tales como la buena fe y la solidaridad contractual, acompañados de deberes constitucionales como la cooperación y la lealtad, los cuales son aplicables a todos los contratos.
- iii) Las partes deben aplicar dichos principios y deberes mediante su colaboración mutua en aras de equilibrar la relación contractual, materializando los intereses jurídicos y económicos de los contratantes y evitando a toda costa la ruptura intempestiva de los contratos o exigencias irreflexivas a su contraparte.

Las pretensiones, actuaciones y exigencias de la Demandante plantean una violación flagrante de los principios enunciados:

1. La Demandante está exigiendo el pago de obligaciones que no se ciñen a las estipulaciones del Contrato de Arrendamiento, como lo confiesa su representante legal en el correo electrónico del 6 enero de 2020 [Prueba documental no. 1.7.].
2. La Demandante ha desconocido el deber de colaboración y solidaridad al no considerar la coyuntura nacional y mundial que ha afectado de forma irresistible la explotación económica del Hotel.
3. La Demandante se ha negado reiteradamente a buscar soluciones y acuerdos que permitan mantener el vínculo contractual, superar la crisis coyuntural y preservar los beneficios económicos para las dos partes.
4. La Demandante pretende aplicar penalidades irracionales que no comprenden la situación de QHC ni se encuentran pactadas en el Contrato de Arrendamiento.

Todos estos comportamientos constituyen una violación grosera del principio de la buena fe contractual y los deberes de las partes en cualquier negocio jurídico. De manera que la pretensiones de la demanda carecen de legitimidad y por tanto deberán ser negadas.

#### **7.8. EXCEPCIÓN DE PAGO. QHC NO ADEUDA NINGUNA SUMA DE DINERO A LA DEMANDANTE**

A la fecha de presentación de la contestación de la demanda, QHC se encuentra al día en sus obligaciones de pago de rentas mensuales frente a la Demandante, pues ésta última no puede pretender el pago de rentas liquidadas por fuera de los parámetros pactados en el Contrato de Arrendamiento.

#### **7.9. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**

El artículo 1609 del Código Civil, establece:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

Como se indicó atrás, el Contrato de Arrendamiento estableció que la Demandante está obligada a construir y entregar la Fase II del Hotel en el término de 12 meses contados desde la firma de la Primera Acta de Entrega (cláusula 3.3 del Contrato de Arrendamiento). Así mismo, la Renta Mínima Garantizada solo se causaría si la Demandante cumplía con la obligación anterior (cláusula 3.3. del Contrato de Arrendamiento).

Aun cuando QHC niega rotundamente haber incumplido con sus obligaciones contractuales, de cualquier forma, se configura en este caso la excepción de contrato no cumplido, ya que, la parte demandante incumplió su obligación de entregar la Fase II del proyecto del Hotel, la cual representaba el 70 por ciento de las habitaciones totales con las que contaría el Hotel, según las proyecciones del Contrato de Arrendamiento.

Por otro lado, la Demandante incumplió con la cláusula 24 del Contrato de Arrendamiento, que establece el derecho de preferencia de QHC en caso de enajenación de alguno de los inmuebles en los que funciona el establecimiento. En este caso, el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble identificado con folio de matrícula número 060-147535 indica que el 11 de julio de 2019 la sociedad Teresita Román de Zurek y CIA S.A.S. celebró contrato de compraventa con Bancolombia S.A. sobre la propiedad de ese bien. Este negocio jurídico se celebró en vigencia del Contrato de Arrendamiento y nunca fue informado a QHC para que ejerciera su derecho de preferencia. Todo ello constituye otro incumplimiento abierto de la Demandante de sus obligaciones contractuales y al principio de la buena fe.

Sobre la excepción de contrato no cumplido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que:

*“(…) el artículo 1609 del Código Civil preceptúa que ninguno de los contratantes se encuentra en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con sus obligaciones, o no se allane a cumplirlas conforme al contrato, razón ésta por la cual se ha dicho por esta Corporación que “en los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacerse previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado” (Sent. Noviembre 29 de 1978, G.J. T. CLVIII, pág, 299), en tanto que si las obligaciones son simultáneas conforme al contrato, el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria, si fuere el caso.*

*5. Como se desprende sin dificultad de lo expuesto, la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o el allanarse a cumplirlas. De tal suerte que "si el demandante afirma haber cumplido con sus obligaciones, y el demandado niega ese hecho, esta negativa equivale a afirmar el demandado el incumplimiento, por parte del demandante, de las obligaciones a su cargo; lo cual constituye una excepción perentoria alegada o propuesta por el demandado; si el incumplimiento de las obligaciones del demandante es cierto, el demandado no está en mora de cumplir con las suyas", cual lo dijo la Corte en sentencia de 10 de febrero de 1930 (G.J. T.XXXVII, pág. 405)."*<sup>30</sup>

Conforme con lo anterior, al haber incumplido con sus obligaciones contractuales, la Demandante no está legitimada para pretender que se declare el incumplimiento de obligaciones de QHC.

#### **7.10. TEMERIDAD Y MALA FE PROCESAL**

Existe evidente actuación de mala fe en la parte demandante, ya que inició este proceso judicial exigiendo una serie de pretensiones que carecen de cualquier fundamento fáctico, legal y contractual, y que además son totalmente contrarias al principio de la buena fe como deber objetivo entre las partes de un contrato.

QHC ha cumplido con sus obligaciones contractuales y su conducta está justificada en circunstancias de fuerza mayor que no obstante su ocurrencia, han sido atendidas de manera diligente y apropiada para buscar una solución pronta, eficaz y conveniente para las partes, ante la grave crisis económica generada por la pandemia de la Covid-19. Ahora, la Demandante pretende declarar el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y cobrar a QHC una serie de acreencias que carecen de cualquier sustento, a pesar de que la crisis que ha afectado a mi representada es notoria y ha afectado con mayor gravedad al sector turístico. Lo último se ve agravado porque la Demandante ha excusado sus incumplimientos contractuales en esa misma crisis global, lo que viola el deber de colaboración de las partes y el principio de bilateralidad de los contratos.

Esta línea de conducta resulta totalmente reprochable según las reglas del Código General del Proceso que regulan los deberes de las partes y sancionan las conductas temerarias y contrarias a la buena fe procesal.

En efecto, el artículo 78 del Código General del Proceso prevé que:

---

<sup>30</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 17 de mayo de 1995. M.P. Pedro Lafont Pianetta. Expediente: 4512

*“Art. 78. Deberes de las partes y sus apoderados. Son deberes de las partes y sus apoderados:*

*“1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.*

*“2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales”. (Negrilla y Subrayado como énfasis).*

Por su parte, el artículo 79 del mismo estatuto define aquellos eventos en los que se presume la mala fe o temeridad de la parte. Veamos:

*“ARTÍCULO 79. Temeridad o mala fe.*

*Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:*

- 1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*
- 2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.*
- 3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.*
- 4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.*
- 5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.*
- 6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas”.*

En el presente asunto resulta evidente la carencia de fundamento legal de la demanda, misma que se sustenta en hechos contrarios a la realidad. Quedará probado en este proceso que tanto los hechos de la demanda como sus pretensiones están vacíos de contenido pues están fundados en afirmaciones contrarias a la realidad y que, para efectos de este proceso, revelan la forma temeraria con la que ha actuado la parte demandante, conducta que a no dudarlo da lugar a las responsabilidades contempladas en el artículo 80 del Código General del Proceso<sup>31</sup>.

---

<sup>31</sup> *“Responsabilidad patrimonial de las partes. Cada una de las partes responderá por los perjuicios que con sus actuaciones procesales temerarias o de mala fe cause a la otra o a terceros intervinientes. Cuando en el proceso o incidente aparezca la prueba de tal conducta, el juez, sin perjuicio de las costas a que haya lugar, impondrá la correspondiente condena en la sentencia o en el auto que los decida. Si no le fuere posible fijar allí su monto, ordenará que se liquide por incidente.*

*A la misma responsabilidad y consiguiente condena están sujetos los terceros intervinientes en el proceso o incidente.*

*Siendo varios los litigantes responsables de los perjuicios, se les condenará en proporción a su interés en el proceso o incidente”*

Teniendo en cuenta todas las precisiones hechas en relación con este asunto, esta reclamación sin lugar a dudas constituye un comportamiento ajeno a la buena fe que deben observar las partes en el proceso, lo cual configura la excepción invocada, por lo que solicito respetuosamente al señor juez decretarla.

#### **7.11. EXCEPCIÓN GENÉRICA**

#### **MANIFESTACIÓN ESPECIAL – SÍNTESIS DE LAS EXCEPCIONES**

En razón a que las excepciones que a continuación formularé encuentran de una u otra manera su fundamento y/o sustento en los argumentos de hecho y de derecho arriba planteados, en honor a la brevedad me limito simplemente a enunciarlas reiterando que éstas se sirven para su configuración de lo anteriormente manifestado.

1. Ausencia de legitimación en la causa por pasiva.
2. Ausencia de legitimación en la causa por activa.
3. La conducta de mi representada está ajustada a derecho. Cumplimiento de las obligaciones contractuales que le correspondían a mi mandante.
4. La interpretación y aplicación práctica dada por las partes al contrato conlleva forzosamente al fracaso de las pretensiones formuladas por la parte demandante.
5. La demandante funda su demanda en una indebida interpretación del Contrato de Arrendamiento.
6. Incumplimiento de la demandante a sus obligaciones contractuales.
7. La parte demandante pretende una remuneración ajena al contrato a partir de la reclamación de un canon de arrendamiento que no fue el expresamente convenido por las partes.
8. Mi representada ha ejecutado el Contrato de Arrendamiento de buena fe.

## VIII. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO PRESENTADO POR LA DEMANDANTE

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 206 del CGP, objeto la cuantía del juramento estimatorio contenido en la demanda, con base en las siguientes razones:

- (i) La jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha establecido que quien realice el juramento estimatorio soporta la carga de hacerlo razonada y discriminadamente:

*“(…) la estimación juramentada de perjuicios que realizó la querellante no corresponde a una valoración razonada, en la medida en que no discriminó cada uno de los conceptos que la compone, ni los elementos cualitativos y cuantitativos que conllevaron a fijar el alcance de las aspiraciones económicas, lo que limita el derecho de defensa del extremo pasivo para objetar tal juramento, dada la inexactitud o generalidad de la estimación.”<sup>32</sup>*

- (ii) El “juramento estimatorio” planteado en la demanda no cumple con los requisitos legales de discriminar cada uno de los conceptos de la pretensión indemnizatoria.
- (iii) Tampoco es razonado ni establece los elementos cualitativos y cuantitativos sobre los cuales se soporta.
- (iv) Las pretensiones por cánones adeudados se basan en la aplicación unilateral e indebida de una cláusula del Contrato de Arrendamiento, pues esta obligación estaba sometida a una condición suspensiva que no se cumplió.

La Demandante confesó que a partir de octubre de 2020 recibió los informes mensuales de ventas y utilidades neta del Hotel para la liquidación de las rentas mensuales, sin embargo, de manera infundada empezó a comparar el valor de la renta variable con el de la Renta Mínima y a cobrar la última. Lo anterior, a pesar de que la Demandante no había cumplido con su obligación de construir y entregar la Fase II del Proyecto.

De esa forma, reitero que los cobros pretendidos la Demandante carecen de cualquier sustento jurídico y que QHC no le adeuda ningún valor pues ha cumplido con su obligación de liquidar y pagar la renta variable.

- (v) Las pretensiones por \$65.274.370 mensuales para los meses en los que QHC no presentó los reportes de ventas se basan en un capricho de la Demandante que

---

<sup>32</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 12 de septiembre de 2019. Radicación: 11001-02-03-000-2019-02839-00, M.P.: Ariel Salazar Ramírez.

carece de fundamento contractual, ya que el Contrato de Arrendamiento no establece ningún mecanismo que permita a la Demandante establecer unilateralmente ese valor.

Como se explicó en las secciones “7.3. *EL CANON DETERMINADO EN EL AVALÚO ES INOPONIBLE A QHC*” y “7.4. *COBRO DE LO NO DEBIDO: LA ARREDADORA ESTÁ COBRANDO OBLIGACIONES SIN NINGÚN TIPO DE FUENTE VÁLIDA Y QUE EN TODO CASO NO VINCULAN A QHC*” los primeros 45 días de ejecución del Contrato de Arrendamiento no causaban ninguna renta, por otro lado, para los periodos comprendidos entre junio y septiembre de 2020 se liquidan con la fórmula de la renta variable del primer año, así:

$$Renta_{mes} = 15\% * (Utilidad Neta_{mes})$$

Dado que en ese periodo no se presentaron ventas, tampoco se generaron utilidades y, a partir de la fórmula del Contrato de Arrendamiento, la renta de los meses indicados sería igual o menor a cero.

Desde ya me reservo el derecho de ampliar en una oportunidad procesal posterior las razones que justifican la objeción al juramento estimatorio de la Demanda.

## **IX. PRUEBAS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 96(4) del CGP a continuación solicito las pruebas que esta parte pretende hacer valer:

### **1. Documentales**

- 1.1. Carta de intención para la suscripción de Contrato de Arrendamiento para hotel a construirse en Cartagena de Indias (Proyecto Marqués de Villalta) enviada el 22 de diciembre de 2017 por Hotusa a Alfonso Carlos José Zurek Román.
- 1.2. Informes mensuales de ventas netas del Hotel y correos remisorios a la Demandante:
  - 1.2.1. Informe de ventas netas del mes de noviembre del 2019.
  - 1.2.2. Informe de ventas netas del mes de diciembre del 2019.
  - 1.2.3. Informe de ventas netas del mes de enero del 2020.
  - 1.2.4. Informe de ventas netas del mes de febrero del 2020.
  - 1.2.5. Informe de ventas netas del mes de marzo del 2020.
  - 1.2.6. Informe de ventas netas del mes de octubre del 2020.
  - 1.2.7. Informe de ventas netas del mes de noviembre del 2020.
  - 1.2.8. Informe de ventas netas del mes de diciembre del 2020.

- 1.2.9. Informe de ventas netas del mes de enero del 2021.
- 1.2.10. Informe de ventas netas del mes de febrero del 2021.
- 1.2.11. Informe de ventas netas del mes de marzo del 2021.
- 1.2.12. Informe de ventas netas del mes de abril del 2021.
- 1.2.13. Informe de ventas netas del mes de mayo del 2021.
- 1.2.14. Informe de ventas netas del mes de junio del 2021.

1.3. Facturas emitidas por la Demandante:

- 1.3.1. Factura No. 514.
- 1.3.2. Factura No. 516.
- 1.3.3. Factura No. 517.
- 1.3.4. Factura No. 04-CO 2.
- 1.3.5. Factura No. FE2.
- 1.3.6. Factura No. FE3.
- 1.3.7. Factura No. FE4.
- 1.3.8. Factura No. FE5.
- 1.3.9. Factura No. FE6.
- 1.3.10. Factura No. FE7.
- 1.3.11. Factura No. FE8.
- 1.3.12. Factura No. FE9.
- 1.3.13. Factura No. FE10.

1.4. Transacciones bancarias para el pago de las rentas por el arrendamiento del Hotel:

- 1.4.1. Fecha 15 de enero de 2020. Pago de la renta del mes de noviembre de 2019.
- 1.4.2. 15 de enero de 2020. Pago de la renta del mes de diciembre de 2019.
- 1.4.3. 17 de febrero de 2020. Pago de la renta del mes de enero de 2020.
- 1.4.4. 6 de agosto de 2020. Pago de la renta de los meses de febrero y marzo de 2020.
- 1.4.5. Fecha 19 de enero de 2021. Pago de la renta del mes de octubre de 2020.
- 1.4.6. Fecha 19 de enero de 2021. Pago de la renta del mes de noviembre de 2020.
- 1.4.7. Fecha 28 de enero de 2021. Pago de la renta del mes de diciembre de 2020.
- 1.4.8. Fecha 3 de febrero de 2021. Pago de la renta del mes de enero de 2021.
- 1.4.9. Fecha 9 de marzo de 2021. Pago de la renta del mes de febrero de 2021.
- 1.4.10. Fecha 5 de abril de 2021. Pago de la renta del mes de marzo de 2021.
- 1.4.11. Fecha 6 de mayo de 2021. Pago de la renta del mes de abril de 2021.
- 1.4.12. Fecha 3 de junio de 2021. Pago de la renta del mes de mayo de 2021.

1.5. Certificado del Revisor Fiscal de QHC sobre las facturas por rentas mensuales emitidas por la Demandante y los pagos oportunos de la renta variable realizados por QHC.

1.6. Actos administrativos expedidos por la Alcaldía de Cartagena en el marco de la emergencia sanitaria

1.6.1. Decreto distrital no. 0505 del 17 de marzo de 2020.

1.6.2. Decreto distrital no. 0527 del 28 de marzo de 2020.

1.7. Correos electrónicos cruzados entre QHC y la Demandante los días 4 y 6 de enero de 2021.

Debido al tamaño de los archivos, las pruebas documentales y los demás documentos anexos podrán descargarlos desde la siguiente carpeta de One Drive: [https://ppulegal-my.sharepoint.com/:f:/p/ricardo\\_valencia/Em6qMaBWed1Lhq9lafwSzOIBDqRhJC2ueZ2zTD7pRwUI7A?e=Zu00rT](https://ppulegal-my.sharepoint.com/:f:/p/ricardo_valencia/Em6qMaBWed1Lhq9lafwSzOIBDqRhJC2ueZ2zTD7pRwUI7A?e=Zu00rT) (En caso de cualquier inconveniente para acceder a la carpeta pueden escribir al correo [ricardo.valencia@ppulegal.com](mailto:ricardo.valencia@ppulegal.com))

## **2. Interrogatorio de parte**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 del CGP y demás normas concordantes, respetuosamente solicito que se decrete y practique el interrogatorio de parte de:

2.1. Teresita Margarita Zurek Román, representante legal de TERESITA ROMAN DE ZUREK Y CIA S.A.S., o quien haga sus veces. La señora Zurek podrá ser citada en el correo electrónico [zurekhijossas@gmail.com](mailto:zurekhijossas@gmail.com) o en el teléfono 6687533.

2.2. Alfonso Carlos José Zurek Román, representante legal de ZUREK E HIJOS S.A.S., o quien haga sus veces. El señor Zurek podrá ser citado en el correo electrónico [inverzuc@gmail.com](mailto:inverzuc@gmail.com) o en los teléfonos 6687533 y 3103624773.

## **3. Declaración de parte**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 198 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se decrete y practique la declaración de parte del representante legal de QHC, señor Amancio López Seijas. El señor López podrá declarar sobre la celebración y ejecución del Contrato de Arrendamiento con la Demandante, las negociaciones presentadas entre las partes, así como sobre los hechos de fuerza mayor que afectaron la operación del Hotel y de QHC como sociedad. El señor Seijas está domiciliado en Barcelona, España, y puede ser citado en el correo electrónico [direccion@hotelexebacata95.com](mailto:direccion@hotelexebacata95.com)

Solicito que la declaración del señor López se practique de manera virtual, dado que su domicilio se encuentra fuera de Colombia. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 2 del Decreto 806 de 2020.

#### **4. Testimonios**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 212 del CGP y demás normas concordantes, respetuosamente solicito se decrete y practique el testimonio de los señores:

1. Manuel Portilla Fernández: el señor Portilla es Gerente, y en esa condición podrá testificar sobre el desarrollo de la relación comercial entre las partes, las afectaciones que ha sufrido el Hotel por la pandemia, los arreglos que ha ofrecido QHC, la forma en que ha ejecutado sus obligaciones contractuales y la reticencia de la Demandante a alcanzar arreglos en pro del Contrato de Arrendamiento. El señor Portilla está domiciliado en: Bogotá, y podrá ser citado en la Carrera 14 no. 95-21, en el celular 317 370 8482, o en el correo electrónico [direccion@hotelexebacata95.com](mailto:direccion@hotelexebacata95.com)
2. Karol Johana Casas Rodriguez: la señora Casas es funcionaria administrativa del Hotel y en esa condición podrá testificar sobre la realidad económica del Hotel, las afectaciones que ha sufrido el Hotel por la pandemia, el cumplimiento de QHC de sus obligaciones y la buena fe con la que ha obrado ante la Demandante. La señora Casas puede ser citada en el correo electrónico [karikas3@gmail.com](mailto:karikas3@gmail.com)

Me reservo desde ya el derecho de interrogar a los testigos sobre otros hechos que les puedan constar y que tengan pertinencia y conducencia en este caso.

#### **X. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN LA DEMANDA**

##### **Frente a la prueba 18. Avalúo de canon de arriendo**

Dejo presente que la Demandante presentó esta prueba como un documento y no como una prueba pericial, por lo que deberá ser valorada como tal. Sin embargo, en caso de que el Despacho decida decretarla como prueba pericial, comedidamente, formularé la contradicción de la prueba, mediante la citación del perito por el Despacho con la finalidad de que absuelva interrogatorio que formularé en la respectiva audiencia respecto del avalúo aportado por la Demandante, como ordenan los artículos 226 y siguientes del CGP.

#### **XI. ANEXOS**

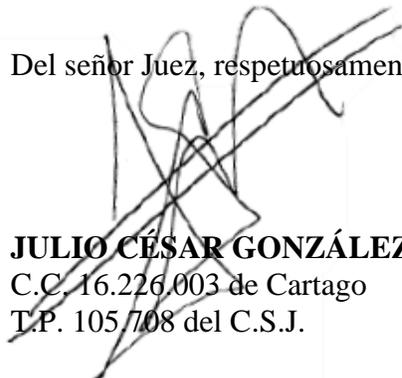
En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del Artículo 96 del CGP con la presente contestación anexo:

1. El Poder a mí conferido.
2. El certificado de existencia y representación legal de QHC.
3. Los documentos listados en el capítulo de pruebas.

## **XII. NOTIFICACIONES**

Mi representada y el suscrito apoderado recibiremos notificaciones en la Carrera 9#74-08 oficina 305, y en las direcciones de correo electrónico [julio.gonzalez@ppulegal.com](mailto:julio.gonzalez@ppulegal.com); [alejandra.gomez@ppulegal.com](mailto:alejandra.gomez@ppulegal.com); [david.beltran@ppulegal.com](mailto:david.beltran@ppulegal.com) y [ricardo.valencia@ppulegal.com](mailto:ricardo.valencia@ppulegal.com)

Del señor Juez, respetuosamente,



**JULIO CÉSAR GONZÁLEZ ARANGO**  
C.C. 16.226.003 de Cartago  
T.P. 105/708 del C.S.J.

**SEÑOR**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA**  
*Vía Correo Electrónico*

**REFERENCIA:** Proceso verbal de restitución de **TERESITA ROMAN DE ZUREK Y CIA S.A.S.** y **ZUREK E HIJOS S.A.S.** en contra de **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.**

**RADICACIÓN:** 13001-31-03-001-2021-00113-00

**ASUNTO:** **PODER**

**AMANCIO LÓPEZ SEIJAS**, mayor de edad, con domicilio en Barcelona, España, identificado con el Pasaporte AAG098379, obrando en mi condición de representante legal de **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.**, sociedad debidamente constituida según las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT 900.906.481 - 3 y con domicilio en Bogotá D.C., lo cual acredito con el Certificado de Existencia y Representación Legal adjunto, por medio del presente escrito manifiesto que, en aplicación del artículo 5° del Decreto 806 de 2020, **CONFIERO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a los abogados, **JULIO CÉSAR GONZÁLEZ ARANGO**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 16.226.003 de Cartago, Valle del Cauca, y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 105.707 del C. S. de la J., y **ALEJANDRA GÓMEZ MORENO**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.110.454.546 de Ibagué y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 189.605 del C. S. de la J. para que representen los intereses de **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.** en el proceso verbal de restitución de tenencia de establecimiento de comercio que iniciaron las sociedades **TERESITA ROMAN DE ZUREK Y CIA S.A.S.** y **ZUREK E HIJOS S.A.S.** en su contra.

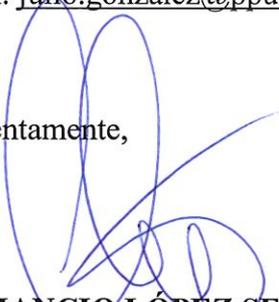
Nuestros abogados quedan revestidos de las más amplias facultades dispositivas y de gestión, incluyendo la presentación de la contestación de la demanda, del escrito de excepciones previas y la representación de los intereses de **QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.** en cualquier tipo de audiencia, trámite o actuación que se adelante y/o requiera para el cabal cumplimiento del presente poder. Todo lo anterior incluye, pero no se limita, a radicar la demanda o retirarla, solicitar y aportar todo tipo de pruebas, transigir, conciliar, sustituir el presente poder con las mismas facultades en él

conferidas, renunciar, reasumir, interponer toda clase de recursos e incidentes y, en general, las listadas en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como todas las facultades requeridas o implícitas para el cabal cumplimiento del encargo, en el entendido en que no falte atribución alguna para este efecto y para la defensa de los intereses de la sociedad.

Sírvase, por consiguiente, reconocer personería a los abogados en los términos del presente poder.

Los correos electrónicos de los abogados inscritos en el Registro Nacional de Abogados son: [julio.gonzalez@ppulegal.com](mailto:julio.gonzalez@ppulegal.com) ; y [alejandra.gomez@ppulegal.com](mailto:alejandra.gomez@ppulegal.com)

Atentamente,



**AMANCIO LÓPEZ SEIJAS**  
PASAPORTE AAG098379  
REPRESENTANTE LEGAL  
**QUINDIO HOTELS COLOMBIA S.A.S.**

Aceptamos,

**JULIO CÉSAR GONZÁLEZ**  
**ARANGO**  
C.C. 16.226.003 DE CARTAGO  
T.P. 105.708 DEL C. S. DE LA J.

**ALEJANDRA GÓMEZ MORENO**  
C.C. 1.110.454.546 DE IBAGUÉ  
T.P. 189.605 DEL C. S. DE LA J.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: QUINDIO HOTELS COLOMBIA SAS  
Nit: 900.906.481-3, Regimen Comun  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 02630250  
Fecha de matrícula: 4 de noviembre de 2015  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 5 de abril de 2021  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cr 14 No. 45 - 21  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: direccion@hotelexebacata95.com  
Teléfono comercial 1: 6788523  
Teléfono comercial 2: 3113708482  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 14 No. 45 - 21  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: direccion@hotelexebacata95.com  
Teléfono para notificación 1: 6788523  
Teléfono para notificación 2: 3113708482  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**CONSTITUCIÓN**

Constitución: Que por Documento Privado no. sin num de Accionista Único del 16 de octubre de 2015, inscrita el 4 de noviembre de 2015 bajo el número 02033405 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada QUINDIO HOTELS COLOMBIA SAS.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

Objeto Social: La sociedad tendrá como objeto principal las siguientes actividades, sin restringirse exclusivamente a ellas: la gestión, administración, explotación, alquiler, adecuación, remodelación, compra, venta, promoción, representación, comercialización, operación, y asesoramiento técnico sobre cualquier actividad o bien relacionados con servicios hoteleros y de turismo o afines, tales como y sin limitarse a ellos: servicios de restaurante, alojamiento, bar, lavandería. La explotación de locales comerciales y de oficina, ya sea mediante la explotación directa de los negocios, mediante arrendamiento o subarriendo de los mismos, o bien mediante la prestación de servicios técnicos de hotelería y a terceras personas. También será objeto de la sociedad la compraventa, remodelación, adecuación, construcción y explotación en cualquier forma de toda clase de terrenos e inmuebles. Asimismo, se podrá dedicar directamente o bien a través de su participación en otras sociedades, a realizar cualquier explotación comercial o industrial de negocios relacionados con cualquiera de las actividades anteriormente consignadas. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fuere relacionadas con el objeto mencionado, así como cualquier actividad similar, conexas o complementaria o que permita facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**CAPITAL**

Capital:

**\*\* Capital Autorizado \*\***

Valor : \$1,000,000.00  
No. de acciones : 1,000.00  
Valor nominal : \$1,000.00

**\*\* Capital Suscrito \*\***

Valor : \$1,000,000.00  
No. de acciones : 1,000.00  
Valor nominal : \$1,000.00

**\*\* Capital Pagado \*\***

Valor : \$1,000,000.00  
No. de acciones : 1,000.00  
Valor nominal : \$1,000.00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

Representación Legal: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien no tendrá suplentes, designado para el término de un año, prorrogable, por la asamblea general de accionistas. Las funciones del representante legal terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la asamblea general de accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el representante legal sea una persona jurídica. La cesación de las funciones del representante legal principal y de su suplente, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la ley laboral, si fuere el caso. La revocación por parte de la asamblea general de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo. En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo del representante legal de ésta. Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad, deberá ser aprobada por la asamblea general de accionistas.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

---

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Facultades del Representante Legal: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, por lo tanto, podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, de conformidad con las disposiciones estatutarias. Le está prohibido al representante legal principal o al suplente y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica, préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Son funciones del representante legal principal y su suplente: A) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general de accionistas y observar las instrucciones que ésta imparta. B) Crear los empleos que sean necesarios para la buena marcha de la empresa social; designar y remover libremente a los empleados que no dependan directamente de la asamblea general de accionistas; escoger libremente al personal de trabajadores, determinar sus funciones, ocupaciones, salarios, etc.; celebrar y firmar contratos de trabajo y darlos por terminados. C) Ejercer la administración directa de la sociedad como promotor, gestor y ejecutor de los negocios sociales. D) Celebrar y ejecutar todos los actos y contratos que tiendan a la realización del objeto social, sometiendo previamente a la asamblea de accionistas, aquellos negocios superiores a (500) Salarios mínimos legales mensuales vigentes. E) Intervenir en los juicios en que se dispute la propiedad o la posesión de los bienes sociales o cualquier derecho de la sociedad. F) Representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, autoridades, tribunales, corporaciones, personas jurídicas o naturales, en todos los asuntos en que tenga interés la sociedad, con las limitaciones previstas en estos estatutos. G) Constituir los apoderados judiciales o extrajudiciales que, obrando bajo sus órdenes, juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad; delegar en ellos las facultades que estime convenientes de aquellas que fueren delegables, otorgar y revocar poderes y sustituciones. H) Organizar el control interno de la sociedad y cuidar que el recaudo, manejo, inversión y disposición de los fondos, se hagan debidamente. I) Convocar a la asamblea general de accionistas en los casos previstos en los estatutos, o

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
cuando lo juzgue necesario. J) Transigir, comprometer, novar, recibir, desistir e interponer acciones y recursos en todos los negocios o asuntos en que tenga interés la sociedad. K) Las demás que le confieren los estatutos y las leyes, las que le sean delegadas por la asamblea general de accionistas y todas aquellas que por la naturaleza de su cargo le correspondan.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

\*\* Nombramientos \*\*

Que por Documento Privado no. sin num de Accionista Único del 16 de octubre de 2015, inscrita el 4 de noviembre de 2015 bajo el número 02033405 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REPRESENTANTE LEGAL Lopez Seijas Amancio	P.P. 000000AAG098379

**PODERES**

Que por Documento Privado sin número, del 23 de septiembre de 2019, inscrito el 3 de Octubre de 2019 bajo el registro No. 00042341 del libro V, compareció Amancio López Seijas identificado con Documento Nacional de Identidad español No. 34.246.150-R y Pasaporte Español No. AAG098379, obrando en su calidad de representante legal de la sociedad de la referencia, confiere poder especial, amplio y suficiente a Manuel Portilla Fernandez, identificado cédula de extranjería No. 399.675, para que adelante de principio a fin, en nombre y representación de la sociedad que represento, pueda realizar todos los trámites que sean necesarios o convenientes ante todo tipo de Ministerios, Delegaciones, Administraciones y en general ante todo tipo de organismos oficiales y particulares al objeto de registrar la actividad del establecimiento a operar por la sociedad, especialmente aunque no limitado en el Registro Nacional de Turismo; solicitar, promover, firmar, formalizar y realizar todos los actos necesarios ante los organismos competentes relativos a licencias, autorizaciones, boletas y demás que sean necesarios o convenientes para la apertura y explotación de la actividad, incluyendo la presentación de requerimientos, peticiones, reclamaciones, recursos,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
pago de tasas, impuestos, gastos, honorarios y otras obligaciones; representar a la sociedad ante empresas concesionarias de servicios de agua, energía, gas, telecomunicaciones o cualesquiera otras, promoviendo y realizando todas las actuaciones para el normal suministro de bienes y servicios, celebrando, modificando y resolviendo todos los contratos que sean necesarios para ello; representar a la sociedad ante entidades financieras y ante ellas solicitar todo tipo de medios de cobro y pago para el establecimiento, tales como terminales electrónicos (TPV) y similares. El apoderado constituido en virtud de este poder actuará de forma gratuita. Se prohíbe expresamente al apoderado sustituir el presente poder, ya sea total o parcialmente.

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 5511

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 582.323.577

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 5511

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:

Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 10 de abril de 2021.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 3 de julio de 2021 Hora: 11:04:49**

Recibo No. AB21020055

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B21020055E6FD9**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



## Ricardo Valencia

---

**De:** Direccion Hotel Exe Bacata 95 <direccion@hotelexebacata95.com>  
**Enviado el:** viernes, 16 de julio de 2021 9:52 a. m.  
**Para:** Ricardo Valencia; Alejandra Gómez; Julio González  
**Asunto:** QUINDIO HOTELS COLOMBIA SAS PODER de REPRESENTACIÓN y CERTIFICADO EXISTENCIA  
**Datos adjuntos:** A.2. CERL. QHC.pdf; PODER PPU LEGAL.pdf

Estimados Señores PPU LEGAL

Sírvanse encontrar poder de representación y Certificado de Existencia legal de la empresa QUINDIO HOTELS COLOMBIA SAS

Atentamente

Manuel PORTILLA FERNANDEZ

**Gerente General**

EXE BACATA 95

Carrera 14 95 21

Cel : +57 317 370 8482

Bogotá

COLOMBIA

[www.exebacata95.com](http://www.exebacata95.com)

<https://www.eurostarshotels.com/clean-safe.html?lista=1>



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)