

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA

E.S.D.

REF: PROCESO DECLARATIVO RESP. CIVIL CONTRACTUAL. RAD No. 150013153002020-00077. DEMANDANTE PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO

DEMANDADO INVERSIONES BENTO S.A.S. y otro

DAVID ALEJANDRO GRANADOS RAMIREZ, mayor y Domiciliado en Tunja, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma actuando en mi condición de representante legal de INVERSIONES BENTO SAS NIT 900854806-9, cuyo domicilio es Avenida Universitaria No. 50-21 Local 236 de la ciudad de Tunja. email: davidgranados912@gmail.com e inversionesbento@gmail.com Y GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ actuando en propio nombre, mayor y domiciliado en la ciudad de Tunja, en la calle 47 No 1ª-54 este de la ciudad de Tunja. email: granram1@yahoo.es, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en nuestra condición de demandados dentro del proceso de la referencia, Verbal de responsabilidad civil contractual, comedidamente manifestamos a usted que con base en las pruebas que aportamos solicitamos y de las cuales somos responsables, mediante el presente escrito conferimos poder ESPECIAL amplio y suficiente a la doctora MARTHA ANNETTE GRANADOS RAMIREZ, abogada en ejercicio mayor y domiciliada en Neiva, en la calle 8 No 46-52, condominio paseo de la castellana, identificada con la cédula de ciudadanía No 40.023.171 de Tunja y portadora de la tarjeta profesional No 98530 del C.S. de la J, con correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogado y para notificaciones, marthagr01@hotmail.com, para que en nuestro nombre y representación presente ante su despacho contestación de la demanda de la referencia asuma nuestra defensa presentando excepciones, y demás actos procesales tendientes a la defensa de nuestros derechos, con citación de audiencia del señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO, identificado con la cedula de ciudadanía No 79943557, cuyo correo electrónico es email: miguelcastellanos101@hotmail.com, y representado por su apoderado Gerardo Enrique Espitaleta Narváez abogado domiciliado en Barranquilla DIEP, con cédula de ciudadanía 79954953 y tarjeta de abogado 129535 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, email del registro nacional de abogado espitaleta.gerardo@gmail.com ; y dirección: en la carrera 64 No. 86-108 de la ciudad de Barranquilla.

Nuestra apoderada queda facultada para actuar sustituir, renunciar conciliar y las demás del mandato conferido inclusive de ejercer facultades especiales, de tal manera que en ningún momento pueda decirse que mi apoderado carece de poder suficiente además todas aquellas consagradas en el art. 74 Y 88 del C.G.P

Sírvase por lo tanto reconocerle personería en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente



DAVID ALEJANDRO GRANADOS R

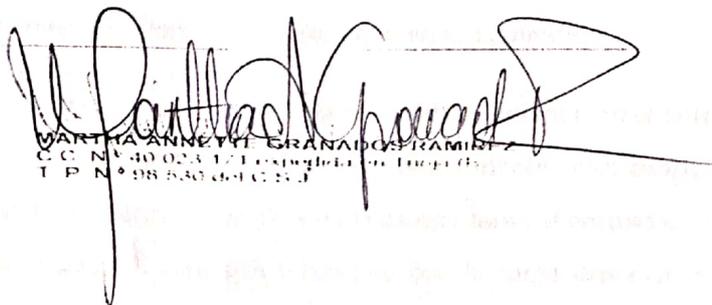
C.C. 1049611362



GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS R

CC / 7175171

Acepto



MARTHA ANNETTE GRANADOS RAMIREZ
C.C. N° 40.023.171 Expedida en Tunja (C)
T.P. N° 98.530 del C.S.J.

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA

E.S.D.

REF: PROCESO DECLARATIVO RESP. CIVIL CONTRACTUAL, RAD No. 150013153002020-00077.

DEMANDANTE :PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO,

DEMANDADO : INVERSIONES BENTO S.A.S. y otro

MARTHA ANNETTE GRANADOS RAMÍREZ, abogada en ejercicio mayor y domiciliada en la ciudad de Neiva (H), en la calle 8 No 46-52, Condominio Paseo de la Castellana, identificada con la cédula de ciudadanía No 40.023.171 expedida en la ciudad de Tunja y portadora de la Tarjeta Profesional No 98530 del C.S. de la J, con correo electrónico inscrito en el Registro Nacional de Abogados y para notificaciones, marthagr01@hotmail.com actuando en mi condición de apoderada de la parte demandada **INVERSIONES BENTO SAS NIT 900854806-9**, cuyo domicilio es Avenida Universitaria No. 50-21 Local 236 de la ciudad de Tunja representada por el señor **DAVID ALEJANDRO GRANADOS RAMIREZ**, mayor de edad y domiciliado, en Tunja, email: davidgranados912@gmail.com e inversionesbento@gmail.com Y el señor **GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ**, mayor y domiciliado en la ciudad de Tunja, en la calle 47 No 1ª-54 este, de la ciudad de Tunja. email: granram11@yahoo.es conforme al poder que adjunto, demandados dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de responsabilidad civil contractual de la referencia, estando dentro del término legal, con citación de audiencia del señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO, identificado con la cedula de ciudadanía No 79943557, cuyo correo electrónico es email: miguelcastellanos101@hotmail.com y representado por su apoderado Gerardo Enrique Espitaleta Narváez, Abogado domiciliado en Barranquilla DIEP., con Cédula de Ciudadanía 79954953 y Tarjeta de Abogado 129535 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, email del registro nacional de abogado espitaleta.gerardo@gmail.com ; y dirección: en la carrera 64 No. 86-108 de la ciudad de Barranquilla., basándome para ello en lo siguiente:

Antes de pronunciarme sobre las pretensiones de la demanda y teniendo en cuenta que el escrito de subsanación de la misma fue aportado por la parte demandante días después de haberse notificado mis poderdantes por solicitud que ellos mismos realizaran al despacho , toda vez que la parte demandante a través de su apoderado incumplió con la carga procesal impuesta por el Decreto 806 de 2020, así mismo manifiesto al despacho que en el traslado de la demanda enviado a mis representados no aparece en ninguno de sus acápites el requisito del **JURAMENTO ESTIMATORIO**, requisito ordenado para este tipo de procesos a las luces del Artículo 206. *Juramento estimatorio: "Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."*

Siendo esta una causal de inadmisión de la demanda y de no ser subsanada su rechazo.

A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por carecer de sustento PROBATORIO, además la parte demandante no justifica las sumas pretendidas con material probatorio idóneo que conduzca a la certeza de los hechos, **NI SIQUIERA DESCRIBE EL JURAMENTO ESTIMATORIO DENTRO DE LA DEMANDA, (como requisito de la demanda)**, no entendiendo esta defensa como el despacho permite la ausencia de este requisito sin el cual la demanda no podría ser admitida, la parte demandante tiene el deber de probar los elementos que estructuran la responsabilidad de mis representados en especial el elemento CULPA, lo cual no se aprecia en el escrito demandatorio, en este aspecto dice la norma *"Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta"*, reza el inciso 1o. del artículo 1757 del Código Civil, disposición que compagina con el artículo 167 del Código General del Proceso, en cuanto preceptúa que *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*

En el evento de la responsabilidad, es carga de la parte demandante, conforme a los artículos antes transcritos, demostrar los presupuestos de su pretensión, como es, la culpa en este caso. Los hechos de la demanda deben ser el fundamento de las pretensiones, circunstancia que en esta demanda no se da como se puede constatar con la simple lectura de la misma, no obstante lo anterior los hechos no son coherentes con las pretensiones y muchos menos con el escrito de solicitud de conciliación presentado por mis poderdantes.

Razones estas que tornan en arbitrarias y exageradas las súplicas de indemnización por clausula penal, las pretensiones deben ser denegadas, los hechos de la demanda son vagos e imprecisos y no son el soporte de las pretensiones.

Por otra parte es de anotar que brilla por su ausencia el requisito de procedibilidad, es decir la citación que debió hacer la parte demandante a una audiencia de conciliación, pues nótese que la aportada fue convocada por los demandados, los hechos y pretensiones en que se fundamentan son diferentes a los aquí pretendidos.

A LA PRETENSION PRIMERA NO ME OPONGO: En la medida en que ESTA PROBADO que existe un contrato firmado por las partes.

A LA SEGUNDA PRETENSION : ME OPONGO; en la medida que, el supuesto incumplimiento al pago de los cánones de arrendamiento reclamados en el **hecho 3.10** de la demanda se debió a circunstancias ajenas e imprevistas en el desarrollo contractual como fue la orden de cierre de los establecimientos por los Decretos Presidenciales y Municipales con motivo del Covid 19 que conllevó a declarar por parte de las autoridades el estado de emergencia económica y sanitaria, además de la no aceptación del acuerdo conciliatorio propuesto y presentado por mis poderdantes ante el centro de conciliación FUNDACION JURIDICO CATOLICA JUAN PABLO II y que hoy el demandante presenta como requisito de procedibilidad a su favor sin haberlo agotado, es de aclarar y omitir esa información el apoderado del demandante señor CASTELLANOS y que

además tiene en su poder la suma de \$7'200.000,00 SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE que fueron entregados como exigencia de depósito como garantía, más los valores o créditos aceptados respecto a las mejoras del local inclusive instalación y matrícula de electrificadora.

A LA TERCERA PRETENSION: ME OPONGO: No existe prueba de los perjuicios causados y en ninguno de los hechos se estipula de que clase o a que se debieron los mismos o en que constan los perjuicios reclamados en esta pretensión, además se debe tener en cuenta que existen circunstancias ajenas e imprevistas a mis poderdantes que impidieron el pago de los cánones de arriendo como fue la orden de cierre de su establecimiento por los decretos expedidos por el gobierno con motivo del Covid 19. La actuación de mis representados ha sido de buena fe y exenta de culpa, Expresa la Corte Suprema de Justicia : *"... No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia Por ello es por lo que las afirmaciones del actor, ayunas de real y eficiente soporte, son sólo una prédica que, por respetable que sea, se inscribe en el vacío probatorio, con las secuelas que irremediablemente ello supone: el fracaso de su pretensión indemnizatoria.*

Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, "repetiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración" (LVIII, pág. 113).(lo resaltado en negrillas, letra cursiva y subrayado es personal).

A LA CUARTA QUINTA Y SEXTA : ME OPONGO: No existe una prueba en el proceso que dé certeza sobre los supuestos perjuicios, además de ser una pretensión desproporcionada, leonina y abusiva que causa un desequilibrio entre las partes y por lo tanto sometida al tamiz y revisión del despacho, me opongo igualmente por cuanto no hay culpa en el actuar de mis representados, su supuesto incumplimiento fue debido al acatamiento de una orden del Gobierno Nacional quien por medio de sus decretos ordeno el cierre de los establecimientos comerciales no fue por causa imputable y culpa de ellos, fue una fuerza mayor, además de ser excluyentes y sin sustento probatorio estas pretensiones, EL DEMANDADNTE, ni siquiera está seguro que pedir, ni manifiesta de donde provienen las cifras de dinero que pretende, no hay sustento de hecho ni de derecho para reclamar dichas sumas de dinero razón por la cual no pueden prosperar estas pretensiones.

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas *son "(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462*

A LA SEPTIMA ME OPONGO y en su lugar solicito se condene a la demandante

PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO 3.1: ES cierto este hecho, que se suscribió entre las partes un contrato de arrendamiento del local referido en la demanda.

AL HECHO 3.2: Es Cierto

AL HCHO 3.3: Es Cierto

AL HECO 3.4: Es Cierto por cuanto así reza el contrato, PERO igualmente es de aclarar al despacho que a mis poderdantes se les exigió como requisito adicional y condición para el arrendamiento del local además para garantizar cualquier perjuicio causado y/o pagos pendientes, un deposito en dinero por el valor de **\$7'200.000.00 SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE**, consignados el día 11 de Julio de 2019 a la cuenta del aquí demandante, quien omite su pronunciamiento y guarda silencio al respecto en esta demanda sobre este hecho, al igual que en la demanda de restitución de inmueble presentada en contra de mis representados

AL HECHO 3.5: Es Cierto, pero debe notar el despacho que desde ese mismo momento se aprecia el desequilibrio contractual entre las partes y el abuso del derecho Y posición dominante del arrendador, toda vez que a mis representados se les impone una clausula penal excesiva, una clausula enorme, lesiva que vulnera todas la normas de equidad y buena fe contractual y para el arrendador solamente se impone un canon de arrendamiento en caso de incumplimiento. De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, el abuso del derecho a contratar configuraría una cláusula abusiva. Quien desequilibra las relaciones del contrato, sin justicia, incurre en un abuso de su derecho de la libertad de confección de contratos, en flagrante violación de un principio general del Derecho. Del tenor de la ley, el abuso es fuente de acción indemnizatoria, pues debe repararse el daño creado por las extralimitaciones en la ejecución de los propios derechos subjetivos.

AL HECHO 3.6: Cierto así consta en el documento, pero olvida la parte demandante que existen en el contrato clausulas **leoninas o abusivas** las cuales deben ser reguladas y pueden ser revisadas por el administrador de justicia, el **artículo 1601 del Código Civil** establece que la penalidad no podrá ser superior a una cantidad equivalente al doble de la prestación principal, incluyéndose esta misma en él. ES DECIR DOS CANONES DE ARENDAMIENTO y para las obligaciones mercantiles, el **artículo 867 del Código de Comercio** dispone que la pena no podrá ser superior al monto de la prestación adeudada.

Las cláusulas abusivas son aquellas (= estipulaciones, disposiciones o normas contractuales) donde el consumidor o el usuario no tiene margen o espacio de negociación, es decir vienen impuestas, lo que implica que aquél ni las consiente expresamente ni puede modificar sus características, colisionan con las normas de la buena fe perjudicando al consumidor o usuario y generan un desequilibrio relevante a favor de la parte que las ha impuesto y en contra del consumidor o usuario. Las cláusulas abusivas van en contra de la buena fe contractual que debe residir en cualquier tipo de negociación contractual. (Francisco Budí Clemente)

AL HECHO 3.7: Es cierto, se realizaron mejoras, autorizadas y aceptadas por el señor CASTELLANOS, el cual omite su pronunciamiento en las demandas presentadas en contra de mis representados, repito fueron realizadas con su permiso y aceptación, mejoras para que el local arrendado fuera viable para su uso tales como: *instalaciones hidráulicas pisos y enchapes del área destinada a cocina, baterías de baños públicos primer piso, instalación de adoquín, cubierta corrediza, escalera metálica acceso segundo piso, instalación de tanque de reserva nuevo, elevación del techo baño segundo piso con cielo raso en dry wall, porcelana sanitaria y griferías baño segundo piso, mesón en concreto con lavaplatos y grifería y enchapado segundo piso, matera perimetral y central en ladrillo a la vista; pañetes, resanes y pintura general de todo el local, , más una cubierta corrediza por valor de \$25.000.000 (veinticinco millones de pesos) más la instalación interna del GAS por valor de \$1.700.000 (un millón setecientos mil pesos), más \$7200.000 referentes a instalación eléctrica y matrícula.*

Mejoras que no pueden ser retiradas por los demandados, y deben ser reembolsadas a las luces del Código Civil Colombiano.

AL HECHO 3.8: Es de anotar que dicha Audiencia de Conciliación fue propuesta por los aquí demandados y los hechos y pretensiones en que se fundamenta no son los mismos argüidos en esta demanda faltando el requisito de procedibilidad y no como lo quiere hacer notar la demandante al subsanar la demanda que son idénticas pretensiones, en este punto no es de recibo y así debió hacerlo ver el despacho al inadmitir la demanda, la demanda y el escrito de solicitud de conciliación no tienen identidad de hechos ni pretensiones son diferentes por cuanto el escrito de solicitud de conciliación se refería a la terminación del contrato de arrendamiento de común acuerdo, y en la presente demanda el actor solicita se declara que existió un contrato de arrendamiento cosa muy diferente . Es Cierto: Los aquí demandados citaron al señor MIGUEL CASTELLANOS, a una audiencia de conciliación con el fin de proponer de buena fe la terminación del contrato de arrendamiento, por cuanto mis poderdantes no podían gozar, usar y explotar el local motivo de arrendamiento que es uno de los derechos de todo arrendatario, y se vieron en la obligación de cerrarlo por órdenes de los diferentes decretos emitidos por las autoridades, sin que el arrendador se inmutara por tal situación, Decretos expedidos por el Gobierno Nacional Decreto 048 del 13 de marzo de 2020, donde en su Artículo sexto manifiesta: " se prohíben los eventos de más de 50 personas, para entes privados." y por parte de la Alcaldía Municipal de Villa de Leyva el Decreto municipal 054 del 24 de marzo de 2020: Por el cual se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en el municipio de Villa de Leyva. , Decreto Municipal 057 del 27 de marzo de 2020 Por el cual se limita la circulación de personas en el municipio; en el artículo 2 se limita totalmente la circulación de personas y vehículos en la jurisdicción del

Municipio de Villa de Leyva. • Decreto Departamental 0192 del 19 de marzo de 2020: Por el cual se ordena simulacro de aislamiento preventivo. Restringiendo la movilidad de los habitantes de todo el Departamento de Boyacá desde el viernes 20 de marzo hasta el lunes 23 de marzo DE 2020 y luego se extiende al martes 24 de marzo 2020 para empatar con la Cuarentena Nacional. • **Decreto 457 del 23 de Marzo de 2020 expedido por el Gobierno Nacional-Ministerio del Interior donde Decreta la Cuarentena Total y en donde los Establecimientos de Comercio como los restaurantes no se encuentran dentro del marco de las 35 excepciones de movilidad.**

Circunstancias estas que el señor CASTELLANOS, ignoro totalmente y se negó a darle terminación de común acuerdo al contrato referido, e induciendo a mis poderdantes a que causaran más cánones de arrendamiento.

AL HECHO 3.9: Es cierto parcialmente, lo demás debe probarlo la parte demandada, debido a que mis representados si aceptaron la propuesta de Terminación Unilateral del Contrato de Arrendamiento además de acogerse al decreto 797 de 2020, dándole respuesta y planteando las fórmulas de pago, respuesta que el señor CASTELLANO también rechazo a pesar de haberlas recibido vía email y físicamente.

AL HECHO 3.10: Efectivamente, se adeudan 3 cánones de arrendamiento, los mismos que están siendo cobrados en el proceso **de Restitución de Inmueble Arrendado que cursa en el Juzgado 4 Civil del Circuito de Tunja rad 2020-0076**, con los mismos hechos de esta demanda, además mis poderdantes con el fin que no se causaran más cánones de arrendamiento, en el mes de mayo solicitaron una vez más la Terminación de común acuerdo del Contrato de Arrendamiento citando al señor CASTELLANOS a una conciliación y estando en plena vigencia el Decreto 579 de abril de 2020.

AL HECHO 3.13: Efectivamente faltan 28 meses para la terminación del contrato y aun no se ha vencido no hay exigibilidad.

Es de anotar al despacho que leídos los hechos de la demanda y sus pretensiones, en ninguna parte se observa que la parte demandante, manifieste siquiera someramente como son o en qué consisten los perjuicios causados y la culpa de mis representados y mucho menos el daño, requisitos exigidos para la acción de responsabilidad civil. **NO EXISTE** culpa, por parte de mis poderdantes, es más fue a ellos a quien se les vulnero el derecho a uso y goce del inmueble arrendado, a su libre desarrollo como empresa sin que el señor propietario arrendador hiciera algo para intentar que los demandados pudieran realizar y desarrollar el objeto de su establecimiento.

FUNDAMENTOS DE LA DEFENSA

No obra en el expediente prueba alguna donde conste los supuestos perjuicios que pretende el demandante, ni siquiera el requisito de **JURAMENTO ESTIMATORIO**, convirtiéndose esta demanda y todos los hechos en solo manifestaciones y pronunciamientos vagos sin sustento probatorio además de desconocer por completo las circunstancias Imprevistas e Imprevisible de Fuerza Mayor y Caso Fortuito que ocasiono la Pandemia del Covid 19 y los Decretos de Emergencia

Económica y Sanitaria proferidos por el Gobierno Nacional y por ende Departamental y Municipal.

El Artículo 167 del Código General del Proceso, preceptúa que *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."* el tratadista JAIRO PARRA QUIJANO en su obra MANUAL DE DERECHO PROBATORIO al tratar el tema del PRINCIPIO DE LA NECESIDAD DE LA PRUEBA manifiesta: *"la prueba es necesariamente vital para la demostración de los hechos en el proceso sin ella la arbitrariedad sería la que reinara. Al juez le está prohibido basarse en su propia experiencia para dictar sentencia,..."*

Así mismo, debe darse cuenta el Juzgador de Primera Instancia que existe una Clausula Penal excesiva enorme que quebranta todos los principios de equidad y justicia la cual debe ser regulada en este proceso. Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son "(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462

Así las cosas en nombre de mis representados me permito presentar las siguientes excepciones:

EXCEPCIONES DE MERITO

1. INEXISTENCIA DE CULPA ATRIBUIBLE A LOS DEMANDADOS, FUERZA MAYOR, CASO FORTUITO, Y CAUSA EXTRAÑA.

Es un HECHO NOTORIO y de público conocimiento la crisis de Emergencia Sanitaria y Económica Decretada por el Gobierno Nacional desde el mes de Marzo de 2020, y por la que atravesando no solo nuestro país si no el mundo entero por la Pandemia del COVID19, que llevo al Gobierno Nacional, Departamental y Municipal de Villa de Leyva, a expedir diferentes decretos para tratar de paliar la inminente crisis económica que se está presentando a todo nivel y tomar medidas como **cierres de establecimientos**, entre ellos el de mis poderdantes aislamiento obligatorio de las personas y prohibición de reuniones, lo que necesariamente tuvo un impacto negativo en las ventas del restaurante de mis representados, hasta el punto de no tener flujo de caja para cubrir las obligaciones, es de público conocimiento y es un hecho notorio que los restaurantes en Villa de Leyva fueron cerrados en su totalidad, no generando ingresos, ni permitiendo el goce, uso y disfrute de la cosa arrendada.

Debido a la declaración de estado de emergencia decretada a nivel nacional por el COVID-19, el turismo en Villa de Leyva disminuyo de tal manera que los días siguientes al 19 de marzo de 2020,(fecha esta ultima en que mis representado se encontraban al día en sus obligaciones,) no generaron ventas en el restaurante debido al cierre del establecimiento, por orden del Gobierno, situación que genero pérdidas irrecuperables, además al ser expedido por el Gobierno Nacional el **Decreto 048 del 13 de marzo de 2020**, donde en su Artículo Sexto manifiesta: *" se prohíben los eventos de más de 50 personas, para entes privados."* y por parte de la Alcaldía Municipal de

Villa de Leyva el Decreto Municipal 054 del 24 de marzo de 2020: **Por el cual se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en el municipio de Villa de Leyva.**, Decreto Municipal 057 del 27 de marzo de 2020 **Por el cual se limita la circulación de personas en el municipio; En el artículo 2 se limita totalmente la circulación de personas y vehículos en la jurisdicción del municipio de Villa de Leyva.** • Decreto departamental 0192 del 19 de marzo de 2020: **Por el cual se ordena simulacro de aislamiento preventivo. Restringiendo la movilidad de los habitantes de todo el departamento de Boyacá desde el viernes 20 de marzo hasta el lunes 23 de marzo y luego se extiende al martes 24 de marzo para empatar con la Cuarentena Nacional.** • Decreto 457 del 23 de Marzo de 2020 expedido por el Gobierno Nacional-Ministerio del Interior **donde decreta la Cuarentena Total y en donde los establecimientos de comercio como los restaurantes no se encuentran dentro del marco de las 35 excepciones de movilidad, todos ellos actos de autoridad competente**

Mis representados se vieron en la obligación de cerrar al público el restaurante, no por voluntad propia o culpa de ellos sino por una circunstancia ajenas, por orden del Gobierno Nacional Departamental y Municipal, lo que en estos momentos los tiene sin ingresos y sin poder cumplir con sus obligaciones hasta el punto de tener la necesidad de terminar su proyecto empresarial en el municipio de villa de Leyva, por las circunstancias imprevistas e imprevisibles que acontecieron en el país.

Las situaciones sobrevinientes debido a la emergencia económica derivada de la cuarentena definitivamente son circunstancias imprevisibles, IMPREVISTAS Y excluyentes de culpa para mis representados.

Conforme lo señala el artículo 64 de nuestro Código Civil, la fuerza mayor o caso fortuito es el evento imprevisto al que no es posible resistir.

Así las cosas La fuerza mayor o caso fortuito es una eximente de responsabilidad, que consiste en cualquier evento externo que por sus características de imprevisibilidad e irresistibilidad impide **el cumplimiento del deudor.** En el sistema de responsabilidad Civil Colombiano, el fenómeno constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito tiene la virtualidad de romper no solo el vínculo causal entre el perjuicio sufrido y la conducta del demandado; sino también de desvirtuar la culpa del agente. Son fenómenos análogos con exactamente el mismo carácter exoneratorio.

Requisitos y Efectos de esta Causal:

1. **El hecho debe ser irresistible: el fenómeno constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor debe poner al demandado – a pesar de sus mayores esfuerzos – en una situación de imposibilidad absoluta y permanente de cumplir (en materia contractual).**
2. **El hecho debe ser imprevisto: debe ser un evento de un carácter tan remotamente probable y súbito que ni siquiera una persona diligente hubiera razonablemente tomado medidas para precaverlo. En el caso de mis defendidos ellos no podían prever que llegaría una pandemia al país y mucho menos que el Gobierno nacional departamental y Municipal tomaran medidas de cierre de establecimientos.**

3. El hecho debe ser jurídicamente ajeno al causante del daño: el fenómeno constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito debe haberse producido sin contribución o culpa alguna del demandado.

4. La exigencia de la demostración de la naturaleza imprevista e irresistible del fenómeno alegado como fuerza mayor o caso fortuito lleva implícita la prueba de la debida diligencia del demandado.

5. La fuerza mayor o caso fortuito proceden como causales de exoneración de responsabilidad civil, pues desvirtúan la culpa del agente como también la causa del daño.

Teniendo en cuenta lo anterior se aprecia que mis poderdantes se encuentran dentro de esta causal, toda vez que ellos no podían prever que sucedería la emergencia económica debido al Covid 19, y mucho menos prever que se cerrarían los establecimientos como los restaurantes.

El COVID-19 es un hecho imprevisible al igual que los actos de autoridad competente a saber: decretos, resoluciones, entre otros, dictados en razón de la pandemia.

El COVID-19 ES UNA fuerza mayor porque implicó la paralización de las personas al no permitir que salieran a trabajar, la empresa BENTO SAS se paralizó debido a la orden de cierre por los decretos del gobierno, y por lo tanto el cumplimiento de sus obligaciones dependía en todas sus partes de la atención al público, cierre que se realizó repito en cumplimiento de las órdenes de autoridad competente.

2. CLAUSULA PENAL ENORME Y ABUSIVA Y REGULACION DE LA MISMA

En los términos del artículo 1594 del Código Civil, el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la penalidad al mismo tiempo, siempre y cuando se acredite que i) la penalidad se causa por el simple retardo o ii) las partes expresamente hubieran dispuesto que el pago de la penalidad no extingue la obligación principal. En los demás eventos, el acreedor solamente podrá exigir, a su elección, el pago de la obligación o de la penalidad.

Por otra parte, según lo dispone el artículo 1599 del Código Civil, el acreedor no podrá exigir al deudor que pague conjuntamente la penalidad y la indemnización de perjuicios, salvo que expresamente las partes hubieran contemplado lo contrario. En los eventos en los que no se hubiera contemplado esta salvedad, el acreedor podrá, a su discreción, **exigir el pago de la penalidad o solicitar la indemnización de los perjuicios, los cuales deberá acreditar probatoriamente.**

En todo caso, debe tenerse en cuenta que, a efectos de exigir el pago de la obligación pecuniaria contenida en la cláusula penal **no basta con el simple incumplimiento del deudor**, sino que es necesario constituirlo en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil, además de tener **en cuenta las circunstancias que llevaron al deudor al incumplimiento para ser merecedor de la sanción estipulada en la cláusula penal.**

Para las obligaciones de carácter civil, el artículo 1601 del Código Civil establece que **la penalidad no podrá ser superior a una cantidad equivalente al doble de la prestación principal, incluyéndose esta misma en él.** Para las obligaciones mercantiles, el artículo 867 del Código de

Comercio dispone que la **pena no podrá ser superior al monto de la prestación adeudada**. Es decir si la obligación principal es el canon de arrendamiento mensual debe la cláusula penal guardar proporción con lo normado en estas normas.

La pena no se debe por el solo hecho de hacer exigible la obligación, además que ese incumplimiento le sea imputable al deudor, en el caso que nos ocupa el supuesto incumplimiento de los aquí demandados tiene una justificación, por cuanto se debió a una circunstancia de fuerza mayor, a una causa extraña, en cumplimiento de una orden del gobierno nacional, es decir debería existir un retardo culposo por parte del deudor en el cumplimiento de su obligación, situación que en el presente caso no se cumple.

Por lo anterior solicito al despacho se exonera a mis poderdantes al pago de la mismas por las circunstancias esgrimidas en el escrito de contestación de demanda y las excepciones planteadas o en su lugar reducir o rebajar la cláusula penal solicitada en el presente proceso y plasmada en el contrato de arrendamiento, en todo lo que exceda el duplo de la obligación principal reclamada y teniendo en cuenta el dto. 797 de 202

Según el Derecho del Consumidor en la exposición de motivos de la ley 1480 de 2011, se puntualizó que las cláusulas abusivas son aquellas que *"producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor como las que limitan la responsabilidad del productor o proveedor, invierten la carga de la prueba, trasladan al consumidor o a un Tercero la responsabilidad o las que impidan al consumidor resolver el contrato, entre otras"*. Así mismo, definió que *"las cláusulas abusivas son ineficaces de pleno derecho, pero la nulidad de una cláusula no afecta la totalidad del contrato"*¹.

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son *"[...] todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CXXXX, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462*

INEXISTENCIA DE CAUSALIDAD POR HECHO DE UN TERCERO

La doctrina y la jurisprudencia han establecido dentro de los requisitos que se exigen para que exista responsabilidad de una entidad o empresa o persona jurídica, la existencia de un vínculo entre el hecho correspondiente y el daño causado, que se ha denominado NEXO CAUSAL, el cual se interrumpe o se rompe cuando se dan unos presupuestos, los cuales se han identificado como: CAUSA AJENA O EXTRAÑA, es decir hecho no imputable al presunto responsable, dentro de esta denominación de CAUSA EXTRAÑA, encontramos una división la cual nos da los parámetros para la exoneración de la responsabilidad por el rompimiento del nexo causal, entre ellas tenemos el HECHO DE UN TERCERO, como fue la orden del Gobierno Nacional Departamental y Municipal de cierre de los establecimientos en especial los restaurantes o expendios de comida, entonces tenemos para el caso que nos ocupa que el rompimiento del nexo causal y lo cual libera de toda responsabilidad a mis poderdantes radica en este hecho NOTORIO que no necesita prueba alguna la ocurrencia de la pandemia y la declaración del estado de emergencia económica por el

Gobierno de Colombia. y es por eso que en este caso se libera la responsabilidad de los demandados se rompe el nexo causal.

3. INCUMPLIMIENTO NO IMPUTABLE AL ARRENDATARIO y EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS o EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

En lo que refiere a las obligaciones inherentes al contrato DE ARRENDAMIENTO, el artículo 1982 ibídem, enseña que, de tal especie contractual, surge para el arrendador los deberes de: (i) entregar al arrendatario la cosa arrendada; (ii) mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y (iii) **librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce,** tal como lo norma el artículo en mención y tal como lo hicieron mis poderdantes inclusive dejando un depósito de dinero por valor de **\$7'200.000.00 SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS EXIGIDOS POR EL ARRENDADOR,** lo que a todas luces denota el cumplimiento de mis representados.

Por otra parte tenemos que a mis poderdantes se les prohibió o impidió el uso y goce del inmueble arrendado lo que hace recaer el incumplimiento en una causa no imputable a mis poderdantes sino a una orden emitida por las autoridades eximiendo de todo incumplimiento y culpa a mis representados.

Ahora, sobre la responsabilidad que se genera **para el arrendador** cuando existe incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas por la legislación civil, son los artículos 1987 y subsiguientes del C.C., los que prevén que, **cuando se priva al arrendatario del goce de la cosa, por parte de un tercero, el arrendador deberá indemnizarlo por los perjuicios que se generen, salvo que se trate de terceros que no pretenden la cosa arrendada, evento en el cual, el arrendatario deberá perseguir de manera directa el pago del daño .**

Es que el arrendador está obligado a **mantener la cosa arrendada apta para el fin que ha sido arrendada durante todo el contrato,** situación que no sucedió por parte del señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS, Quien si pretende endilgar el incumplimiento a los aquí demandados.

De esta manera, si la cosa deja de servir para el fin que fue arrendada, al menos temporalmente, sea por un caso fortuito o por los motivos que sean, habrá incumplimiento por parte del arrendador igualmente.

Así las cosas, igualmente por parte del arrendador señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS, tampoco se dio cumplimiento al contrato de arrendamiento y nos encontramos ante la **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS,** excepción de contrato no cumplido, pues nadie está en mora de cumplir mientras la otra parte no se allane hacerlo, habida cuenta que mis representado se encontraban al día en sus obligaciones al momento de tener que cerrar su establecimiento.

Este es el caso de la excepción de contrato no cumplido o “**non adimpleti contractus**”, con la cual se hace referencia a que en los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley, **es decir cumplir con la obligación de garantizar el uso y goce de la cosa arrendada.**

4. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS, REEMBOLSO DEL COSTO DE LAS REPARACIONES INDISPENSABLES

PRIMERO: Mis poderdantes al suscribir el contrato de arrendamiento iniciaron las obras de mejoras necesarias para el inmueble arrendado con conocimiento y autorización del señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS.

SEGUNDO: Con el fin de poder desarrollar su fin objeto contractual y poner a funcionar su restaurante se vieron en la necesidad de adecuar el local comercial arrendado todo con la autorización del señor arrendador, realizando una inversión de **\$85'596.569.00 OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE**, adecuaciones que mejoraron ostensiblemente el inmueble y lo valorizaron siendo poco probable que dicha inversión se pueda recuperar quedando todo esto en beneficio del propietario del local por ser mejoras las cuales no pueden ser levantadas por los arrendatarios TAL Y COMO CONSTA EN LA CARPETA DE REGISTRO FOTOGRAFICO QUE SE ANEXA a esta contestación .

TERCERO: Dichas mejoras consistieron en instalación eléctrica certificada y matriculada, instalaciones hidráulicas, pisos y enchapes del área destinada a cocina, baterías de baños públicos primer piso, instalación de adoquín, cubierta corrediza, escalera metálica acceso segundo piso, instalación de tanque de reserva de agua nuevo, elevación del techo baño segundo piso con cielo raso en dry wall, porcelana sanitaria y griferías baño segundo piso, mesón en concreto con lavaplatos y grifería y enchapado segundo piso, materia perimetral y central en ladrillo a la vista; pañetes, resanes y pintura general de todo el local. (TAL Y COMO CONSTA EN LA CARPETA DE REGISTRO FOTOGRAFICO QUE SE ANEXA a esta contestación)

CUARTO: El valor de dichas adecuaciones o mejoras al inmueble es la siguiente, las mismas autorizadas por el señor CASTELLANOS, DISCRIMINADOS EN EL ANEXO 1 EL CUAL CONSTA DE DOS FOLIOS Y ANEXO 2 UN 1 FOLIO:

CONSOLIDACION GASTOS INCURRIDOS		
ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Total materiales de Construcción incurridos en la Restauración del local Comercial Ubicado en la Carrera 8 No- 12-50 de Villa de Leyva	\$ 26 696 569.11
2	Total Contratos Civiles de Obra y de servicios profesionales incurridos en la Restauración del local Comercial Ubicado en la Carrera 8 No- 12-50 de Villa de Leyva	\$ 58 900 000.00
TOTAL GASTOS INCURRIDOS EN LA RESTAURACION		\$ 85 596.569,11

El Código de Comercio Colombiano no regula lo relacionado con la inversión de mejoras ni el reconocimiento de las mismas cuando son realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo de manera acorde con su finalidad las actividades económicas propias de su negocio

QUINTO: El artículo 1993 del Código Civil, determina la posibilidad del reembolso de las mejoras necesarias con cargo al arrendador y a favor del arrendatario, siempre y cuando no sean las que tienen el talante de reparaciones locativas, que son las reparaciones ordinarias que siempre debe asumir el arrendatario (pintura periódica, o el reemplazo de vidrios que no se configuran en mejoras necesarias).

SEXTO: Para que las mejoras necesarias sean reintegradas, la Ley manifiesta que éstas deben ser pagadas por el arrendatario sin que el detrimento haya sido por su culpa y avisado oportunamente al arrendador con el fin que éste las repare con su propio dinero. En el evento que el aviso no se le dé al arrendador a tiempo, o que una vez noticiado no las invierta, el arrendatario queda autorizado para llevarlas a cabo con derecho a que se le reembolsen por parte del arrendador y probada la urgencia de la reparación.

De lo anterior podemos concluir que el arrendador PEDRO MIGUEL CASTELLANOS, acepto y autorizo dichas mejoras tan es así que existe acta de entrega de obra y así el señor CASTELLANO lo estipulo en el numeral 2.4 de la referida Acta.

Mejoras que no pueden ser retiradas por los demandados, y deben ser reembolsadas a las luces del Código Civil Colombiano.

Así las cosas vista la imposibilidad de retirar las mejoras al local deberá el señor CASTELLANOS REEMBOLSAR EL VALOR DE LAS MISMAS o en su lugar abonarlas a la obligación en caso de no ser aceptadas por el despacho en aras de la equidad y la justicia.

Por lo tanto solicito señor Juez declarar probada esta excepción

5. REVISION DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta que el contrato Y SU OTRO SI, estipulan obligaciones solamente para los arrendatarios más no al ARRENDADOR, lo que lo torna en desigual y contiene cláusulas que solo benefician y favorecen al ARRENDADOR, además de contener una clausula penal enorme y que solo favorece a la parte demandante arrendador solicito señor Juez se revise el contrato mencionado con las consecuencias y ajustes que ello conlleva, teniendo en cuenta las circunstancias imprevistas acaecidas con ocasión al estado de emergencia económica decretado por el gobierno nacional y las medidas adoptadas por la pandemia COVID 19, que impidieron el cumplimiento del contrato por parte de mis representados.

Las prestaciones a cargo de la parte arrendataria se tornaron en excesivamente onerosas debido al cierre de su establecimiento y se agravaron a tal punto de tener que cerrarlo definitivamente viéndose comprometido así el cumplimiento contractual.

El Artículo 868.del Código de Comercio abre la posibilidad para la revisión del contrato, por circunstancias extraordinarias e imprevistas y consagra: ***“Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión. El***

juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato. (lo resaltado en negrillas y cursivas es personal pero con intención).

Es de público conocimiento que el municipio de Villa de Leyva es de temporadas las cuales se ven íntimamente afectadas por la cuarentena nacional decretada, lo que empeora el panorama comercial pues al no haber posibilidad de venta ni mucho menos apertura del restaurante, no se puede dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento

Las situaciones sobrevinientes durante la ejecución del contrato de arrendamiento debido a la emergencia económica y sanitaria derivada de la cuarentena definitivamente son circunstancias imprevisibles e imprevistas para mis representados que no corresponden a los anhelos y expectativas para con su empresa, fueron ajenas a su voluntad razón por la en diferentes ocasiones y amparados en los decretos de auxilio del gobierno nacional le solicitaron al arrendador la terminación del contrato de arrendamiento, inclusive fue convocado por ellos a una audiencia de conciliación, pero el ARRENDADOR expuso su negativa a aceptar lo propuesto por mis defendidos, obligándolos a seguir en el inmueble, situación que hizo que se sigan causando cánones a su favor, obligándolos repito a seguir con un local comercial el cual no está produciendo ingresos a mis representados, por encontrarse cerrado.

Curiosamente dos meses después de la convocatoria a conciliación el señor CASTELLANOS, solicita por vía judicial la terminación del contrato y la restitución del inmueble, habiendo podido ser en la conciliación y no inducir a mis clientes a incurrir en mora en el pago de arrendamiento, proceso que se tramita en el juzgado 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA bajo la radicación 2020-076, basado en los mismos hechos de la presente demanda.

Por lo anterior señor juez solicito declarar probada esta excepción

6. EXCEPCION GENERICA DE QUE TRATA EL ARTICULO 282 DEL C.G DEL P.

“En cualquier tipo de proceso cuando el juez halle probado los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerlo oficiosamente....” Por lo tanto señor juez de conformidad a los hechos narrados y a la situación vivida en el país debido a la emergencia económica por la pandemia deberá usted pronunciarse o declararla.

7. INEXISTENCIA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

Manifiesta la parte demandante hábilmente y en el escrito de subsanación de la demanda que se agotó por parte de la demandada el requisito de la audiencia de conciliación, el 15 de mayo de 2020, requisito para esta defensa que no se ha agotado por la parte demandante toda vez que las pretensiones, los hechos de la solicitud de conciliación y la parte convocante mis representados aquí demandados, son diferentes a los hechos de la demanda y las pretensiones propuestas y no es viable querer aprovechar y confundir al despacho argumentando haber agotado para esta

demanda tal requisito sin ser esto cierto, la parte demandante no agoto el requisito de procedibilidad.

JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con los hechos narrados estimo las mejoras reclamadas ASCIENDEN A \$85'596.569.00 OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar Probadas las excepciones Propuestas inclusive la genérica la cual amerita pronunciamiento del juzgador.

SEGUNDO: Declarar terminado el proceso como consecuencias de las excepciones.

TERCERO: Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me apoyo en lo normado por los artículos 370 del CGP, ARTICULO 282 DEL C.G DEL P.167 del CGP, artículos 1987 y subsiguientes del C.C., artículo 64 C.C

"Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta", reza el inciso 1o. del artículo 1757 del Código Civil, disposición que compagina con el artículo 167 del Código General del Proceso, en cuanto preceptúa que **"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.**

Decreto 048 del 13 de marzo de 2020, donde en su Artículo sexto manifiesta: **"se prohíben los eventos de más de 50 personas, para entes privados."** y por parte de la alcaldía municipal de villa de Leiva el Decreto municipal 054 del 24 de marzo de 2020: Por el cual se ordena el aislamiento preventivo obligatorio en el municipio de Villa de Leyva. , Decreto municipal 057 del 27 de marzo de 2020 Por el cual se limita la circulación de personas en el municipio; En el artículo 2 se limita totalmente la circulación de personas y vehículos en la jurisdicción del Municipio de Villa de Leyva.

• **Decreto Departamental 0192 del 19 de marzo de 2020:** Por el cual se ordena simulacro de aislamiento preventivo. Restringiendo la movilidad de los habitantes de todo el departamento de Boyacá desde el viernes 20 de marzo hasta el lunes 23 de marzo y luego se extiende al martes 24 de marzo para empatar con la cuarentena nacional. • **Decreto 457 del 23 de Marzo de 2020** expedido por el gobierno nacional-Ministerio del interior donde decreta la cuarentena total y en donde los establecimientos de comercio como los restaurantes no se encuentran dentro del marco de las 35 excepciones de movilidad.

La Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son "(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, exp. 5670; 13 de febrero de 2002, exp. 6462

PRIEBAS

Solicito tener como tales

DOCUMENTALES: Solicito se tenga como pruebas los documentos que se acompañan con la demanda inicial y los aportados en el escrito de excepciones de mérito.

1. Nota calendarada 18 de Julio enviada al señor CASTELLANO, dándole a conocer que aceptan mis poderdantes la propuesta de terminación unilateral del contrato de conformidad al dto. 797 de 2020, aplicable para la época de los hechos.
2. Imagen envió poder
3. Recibo de consignación depósito por valor de \$7'200.000.00
4. Imagen del envió vía email de la respuesta a la solicitud de terminación del contrato de conformidad con el dto. 797 de 2020.
5. Impresión del email enviado a mis poderdantes por parte del demandante con fecha 4 de mayo de 2020, donde manifiesta no aceptar la terminación del contrato propuesta por los aquí demandados (4 folios)
6. Experticia rendida por el señor ROIZON AREVALO HURTADO, perito contador, donde se cuantifica el valor de las mejoras realizadas al local.
7. Se anexa registro fotográfico en archivo adjunto

INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito se sirva decretar como prueba Interrogatorio de parte al señor: MIGUEL CASTELLANOS, parte demandante, Interrogatorio que practicaré personalmente en la Audiencia que para tal fin fije el despacho, lo anterior con el fin de probar los hechos de las excepciones propuestas.

ANEXOS

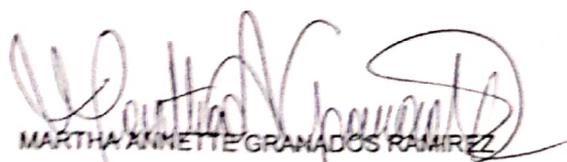
Lo enunciado en el acápite de pruebas, Poder a mi favor, constancia de email. Certificado de representación legal de mis poderdantes Inversiones BENTO S.A.S

NOTIFICACIONES

Mis poderdantes en las direcciones señaladas con la demanda: davidgranados912@gmail.com y inversionesbento@gmail.com, La suscrita abogada MARTHA ANNETTE GRANADOS RAMIREZ, en el correo Electrónico marthagr01@hotmail.com celular 3102882254.

EL Demandante y su apoderado, en las direcciones proporcionadas en la Demanda inicial, miguelcastellanos101@hotmail.com y espitaleta.gerardo@gmail.com

Del señor Juez


MARTHA ANNETTE GRANADOS RAMIREZ

40'023.171 de Tunja

TP 98530 del C.S de la J

PROCESO DECLARATIVO RESP CIVIL CONTRACTUAL INVERSIONES BENTU

Guillermo Granada - Inversiones Bentu S.A.S. Terminar

TERMINADO

Enviar correo

No insisto en esta confirmación y envío en proceso. Espero ampliar información a la Doctora María Granada con el fin de asumir nuestra defensa ante el Juzgado 21 del Circuito de Distrito de Bogotá de donde se le ha trasladado un escrito de demanda en nuestra contra.

Conciliación

Descargar archivo adjunto
 Compartir
 Repetir este proceso de Inversiones Bentu S.A.S. 9102547912

Sistema Operativo Windows
 Cortacarpas



REGISTRO DE OPERACIÓN
No. 9303368438

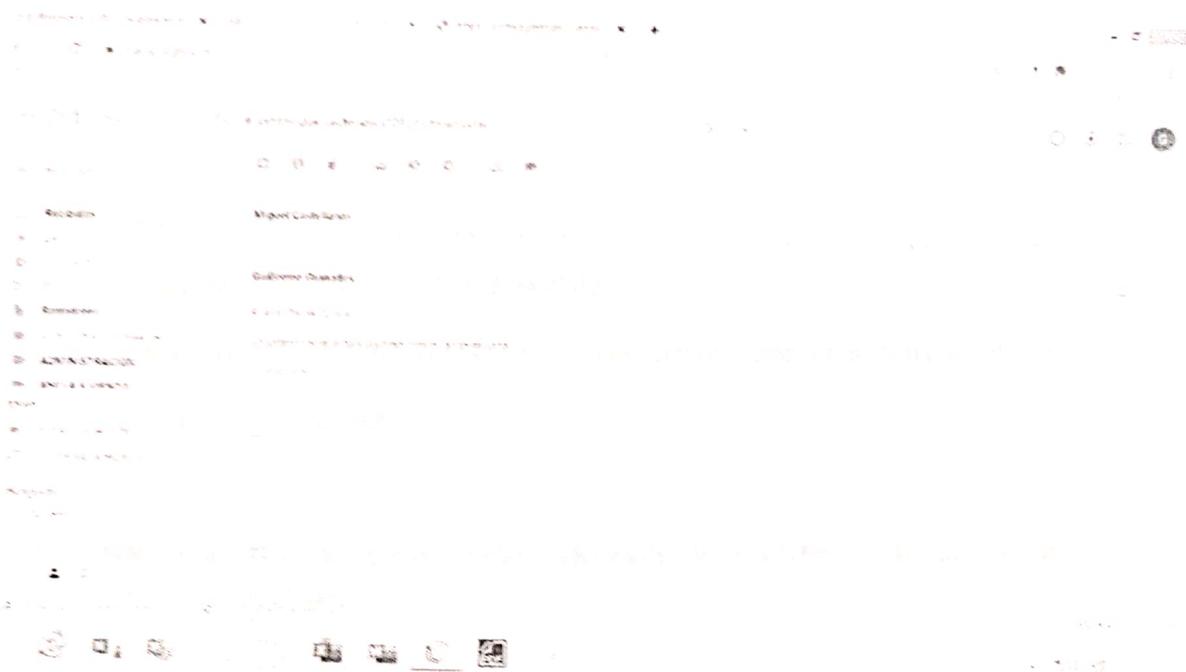
Interacción Proveedor
 SUBCORSAL: UNILENTO TUNJA
 DOC. SUBCORSAL: 426
 CIUDAD: TUNJA

FECHA: 2019-07-11 HORA: 16:14:00
 FRECUENCIA: 1750 USUARIO: CDA
 CUENTA BENEFICIARIO: 31938163103
 FORMA DE PAGO EFEC: 1 5,000,000.00
 COSTO: \$13,930.50
 DEPONENTE: 1049411360

La información contenida en el presente documento corresponde a la operación ordenada al banco.

- CLIENTE -

8/27/2020 8:12 AM



Tunja, 18 de Junio de 2020

Señor

PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO

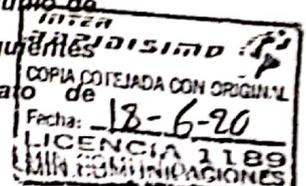
PROPIETARIO ARRENDADOR - local comercial ubicado en la Carrera 8 # 12-50.

Villa de Leyva, Boyacá

**Ref. Respuesta a comunicación calendada en Medellín 9 de Junio de 2020-
Propuesta de Pago.**

Los suscritos **DAVID ALEJANDRO GRANADOS RAMIREZ** y **GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ**, personas mayores de edad, identificados como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, obrando en nuestra condición de representante legal de Inversiones **BENTO SAS ARRENDATARIO** y **COARRENDATARIO** respectivamente del local comercial ubicado en la Carrera 8 # 12-50 del municipio de Villa de Leyva (Boyacá) nos permitimos dar respuesta a su comunicación de la referencia en la que usted en su calidad de arrendador hace referencia a la audiencia de conciliación convocada por nosotros y la cual fue declarada fallida en la medida en que usted no acepto nuestras propuestas de pago y de terminación al contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 8 # 12-50 Villa de Leyva, Boyacá.

En su comunicación enviada motivo de esta propuesta, nos hace la invitación a acogemos al decreto 797 de 2020, pero así mismo menciona y manifiesta que nuestro local y/o actividad comercial que es de servicio de comida no está cobijada por el mencionado decreto, ante su afirmación debemos aclararle que el referido decreto 797 del 4 de junio de 2020, el cual tiene por objeto regular la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en su numeral consagra Num 1. Los arrendatarios de los locales comerciales que a partir del 1° de junio de 2020 se encuentren en imposibilidad de pago y realicen alguna de las siguientes actividades económicas, podrán terminar unilateralmente su contrato



Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

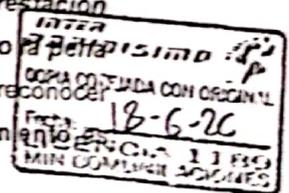
arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2020: ... lit e) Alojamiento y servicios de comida. Nótese como el decreto en mención si incluye la actividad desarrollada por nosotros, razón por la cual nos acogemos al mismo.

Ahora bien es nuestro deseo aceptar su propuesta de terminación del contrato de arrendamiento y nos acogemos a la terminación unilateral del mismo por nuestra parte con las consecuencias que ello conlleva según el decreto 797 de 2020.

Es necesario realizar el cruce de cuentas respecto al depósito solicitado por usted como garantía por valor de \$7'200.000 SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE, los cuales están en su poder, más la suma de \$3'300.000, TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE, dineros causados a nuestro favor por la instalación eléctrica que usted mismo reconoció, para un total de \$10'500.000, DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE, con los cuales se cubren parte de los 2 cánones de arrendamiento adeudado hasta el 31 de mayo de 2020, toda vez que el mes de junio se causo debido a que usted se negó recibir el local y a terminar el contrato de arrendamiento en la conciliación propuesta por nosotros los arrendatarios.

Teniendo en cuenta el art 3 del Dto. 797 de 2020, y en aras de la buena fe que nos caracteriza aceptamos pagar el tercio de la clausula penal, pero NO LA ESTIPULADA POR USTED EN EL CONTRATO, porque es algo absurdo e impagable y nos causa un perjuicio a nosotros en nuestra condición de arrendatarios el reconocer una clausula de \$216'000.000.00 DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES DE PESOS, mucho menos un tercio de la misma que equivaldría a \$72'000.000.00, SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE, clausula abusiva y leonina y sobrepasa todos los límites establecidos en la ley. (clausula penal enorme art 1601 C.C.).

Por lo tanto y de conformidad, con el artículo 1601 del Código Civil que establece que la penalidad no podrá ser superior a una cantidad equivalente al doble de la prestación principal, incluyéndose esta misma en él... y para las obligaciones mercantiles, como lo es nuestro caso, el artículo 867 del Código de Comercio dispone que la pena no podrá ser superior al monto de la prestación adeudada: art 867: " Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero no podrá ser superior al monto de aquella". Es decir estaríamos obligados a reconocer el duplo de la obligación principal que son \$7'200.000.00 canon de arrendam



Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

decir \$14'400.000.00 CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, pero como el decreto 797 de 2020, estipula un tercio de la misma estaríamos en la obligación de cancelar \$4'800.000,00 CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE.

POR LO ANTERIOR ESTAMOS DANDO POR TERMINANDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CONFORMIDAD AL DECRETO 797 DE 202, TAL Y COMO USTED LO SOLICITA.

De ustedes

Atentamente,



DAVID ALEJANDRO GRANADOS RAMIREZ

REPRESENTANTE LEGAL BENTO

ARRENDATARIO



GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ

ARRENDATARIO



Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamScanner

Medellín, 4 mayo 2020

Señores,

Inversiones Bento S.A.S.

Atn. David Alejandro Granados Ramírez

Representante Legal

Av. Universitaria No. 50-21 local 236

inversionesbento@gmail.com

Tunja

Guillermo Enrique Granados Pérez

Calle 47 No. 1^a-54 Este

granram11@yahoo.es

Tunja

Cordial saludo;

En respuesta a su comunicación fechada 22 de abril de 2020, y en consonancia con el ánimo conciliatorio que manifiesta en dicha comunicación, e igualmente en consideración especial a las circunstancias derivadas de la declaratoria de emergencia social decretada por el Gobierno Nacional me permito poner de presente los siguientes planteamientos.

- Sea lo primero indicar que en cumplimiento de la cláusula vigésima primera del contrato suscrito entre nosotros el pasado 10 de julio de 2019, y visto que estamos en presencia de una controversia en el cumplimiento de los términos del referido contrato, nos encontramos en la etapa enumerada como 1, es decir, estamos intentando lo que denominamos una transacción extrajudicial, para lo cual tenemos un término no superior a quince días.
- Ahora bien, reiterando la voluntad de resolver el asunto que nos ocupa dentro de un desarrollo conciliatorio, me permito poner de presente las consideraciones y respuestas a la comunicación remitida por ustedes el pasado 22 de abril.
- En dicha comunicación manifiestan ustedes que entienden que se rechaza la propuesta de terminación de contrato por parte del arrendador, pero les aclaro que mal podría hacer yo, dar por terminado el contrato conforme las circunstancias planteadas por ustedes, teniendo en cuenta que en el parágrafo segundo del otro sí suscrito entre nosotros el día 28 del mes de enero de 2020 se acordó que "el

arrendatario podrá terminar unilateral y anticipadamente el contrato a partir del tercer año de vigencia (... invocando la justa causa legal para la terminación del mismo)". El aceptar esa terminación, estaría por fuera de lo acordado y no me correspondería a mi como arrendador consentir en dicha terminación porque estaríamos validando como justa causa para la terminación, una situación que es extraordinaria. En otras palabras, al aceptar dicha terminación, en los términos planteados estaría convalidando que la terminación del contrato se da por una justa causa, atribuible al arrendador, lo cual no es del caso.

- En el mismo sentido, y haciendo acopio de las normas referidas en su comunicación, coincidimos que estamos en presencia de una situación excepcional, cuyas circunstancias, de ser constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito son del resorte de un juez de la Republica, más no de las partes del contrato. Lo que si es cierto, es que nos pone en una situación que debe ser revisada y manejada conforme la legalidad lo indica; y lo que nos sugieren los decretos dictados dentro del estado de emergencia, en especifico el Decreto 579 de 2020, es que *"Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:*

1. *El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*
2. *El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el periodo correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.*

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

Entonces, por lo anterior, y en atención a que el Gobierno Nacional, no considera que la situación que nos afecta, conllevaría a la terminación de los contratos de arrendamiento, no es procedente dar por terminado nuestro contrato en los terminos planteados por ustedes.

- En atención a lo referente al monto de la cláusula penal, al igual que en lo referente a las situaciones de fuerza mayor y sus consideraciones al respecto, son del resorte de decisión de un Juez de la Republica, en lo que si debemos estar de acuerdo es que el monto fijado por nosotros, en conjunto, fue el monto que estimamos como perjuicios tasados anticipadamente en caso de la terminación, o incumplimiento del contrato, de manera irregular por alguna de las partes; esa determinación en su momento, fue acordada de consuno, y nos establecía un parámetro para medir los perjuicios que se derivaban por la pérdida de las inversiones realizadas por los dos para adecuar el bien para el uso al que ustedes pretendían destinar el inmueble.
- Por lo anterior, es necesario que tengan presente que el ánimo de encontrar una salida concertada a la presente situación prima en cada una de las actuaciones que encaminamos desde el momento de suscripción del contrato inicial; pero que, como se explicó anteriormente, dicho ánimo no puede estar viciado por actuaciones que se salgan del marco de los decretos expedidos en desarrollo de la emergencia económica, social y ecológica que nos gobierna.
- El ánimo conciliatorio para manejar la presente situación se sustenta en que la principal fuente de ingresos, y con la que solvento el 90% de mis gastos, de mi economía familiar radica en la renta derivada del inmueble en cuestión, y que, si nos apoyamos en el gobierno, con los créditos y las ayudas que nos da como ciudadanos, en medio del estado de emergencia podemos sacar adelante entre todos esta situación.
- Por lo anterior, reitero que no podemos dar por terminado el contrato en los términos por ustedes planteados.

- Los términos de una finalización del contrato deben ser diferentes a los sustentados por la emergencia económica, social y ecológica que nos gobierna.
- Los montos de la cláusula penal pueden ser reajustados, pero no son negociables bienes de sus adecuaciones en lugar de dinero. Espero que entiendan que, si no les sirven a ustedes, dichos bienes muebles que se dedican a la empresa gastronómica, mucho menos a mi, que derivó mi sustento de la renta del inmueble.
- Como se indicó al inicio, atendiendo a que estamos tratando de dirimir una controversia derivada del cumplimiento del contrato, los invito a que realicen su propuesta económica a la mayor brevedad posible, toda vez que conforme lo acordamos, esta etapa la debemos surtir en un término máximo de 15 días.

Atentamente;

(Original firmado)

Pedro Miguel Castellanos Basto

Re: Local restaurante Villa de Leyva

De: Miguel Castellanos (miguelcastellanos101@hotmail.com)

Para: inversionesbento@gmail.com; granram11@yahoo.es

Fecha: martes, 14 de abril de 2020 17:25 GMT-5

Buenas tardes Guillermo/David,

Espero que se encuentren bien ustedes y su familia. Adjunto respuesta a su comunicado.

Quedo atento sus comentarios.

Cordial saludo,

Miguel

From: Guillermo Granados <inversionesbento@gmail.com>

Sent: 04 April 2020 9:08 AM

To: Miguel Castellanos <MIGUELCASTELLANOS101@hotmail.com>

Subject: Re: Local restaurante Villa de Leyva

Buenas noches Miguel

En el documento adjunto damos respuesta y exponemos la situación por la cual atravesamos

Agradecemos tu comprensión.

Cordialmente

Guillermo Granados

David Granados

El lun., 30 mar. 2020 a las 13:50, Miguel Castellanos (<

Buenas tardes Guillermo/David,

>) escribió:

Espero que se encuentren bien.

Debido a la situación del Covid-19 debemos reconocer que no es un buen momento para todos y tenemos que apoyarnos mutuamente para poder superar esta situación. Por esta razón he tomado las siguientes decisiones:

- Ofrecerles un 25% de descuento en el canon de arrendamiento del mes de abril de 2020;
- Entiendo que el flujo de caja en este momento es un problema para todos y con el fin de aliviar un poco la situación, he incluido el pago total de la instalación de la luz trifásica \$2.7000.000. El cual será descontado del mes de abril de 2020;

En consecuencia, el pago para el mes de abril de 2020 sería el siguiente:

7.437.600 (Canon abril 2020)

-1.859.400 (25% descuento canon mes de abril 2020)

-2.700.000 (Pago total instalación luz trifásica)

Total a pagar \$2.878.200

14/8/2020

Yahoo Mail - Re: Local restaurante Villa de Leyva

Adicionalmente y teniendo en cuenta que con la situación actual hay otros campos de negocio, estoy abierto a revisar la opción de ampliar la destinación del local. Por ejemplo como lo que hizo Tostao con Justo y Bueno.

Cabe aclarar, que lo anterior no modifica ninguna de las condiciones del contrato y son simplemente un alivio teniendo en cuenta las dificultades que todos estamos atravesando.

Por favor confirmar por este medio, en un plazo no mayor a 5 días hábiles, si están de acuerdo con lo plateado anteriormente.

Espero que podamos superar esta situación y saquemos adelante este proyecto.

Cordial saludo,

Miguel Castellanos

Respuesta Comunicacion 2 de abril 2020 SUGERIDO 14 DE ABRIL 2020.pdf

60kB



Señores:
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA
E. S. D.

PROCESO	:	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
RADICACION	:	150013153002-2020-00077-00
DEMANDANTE	:	PEDRO MIGUEL CASTELLANOS
DEMANDADOS	:	INVERSIONES BENTO S.A.S. Y GUILLERMO GRANADOS

ROIZON AREVALO HURTADO, persona mayor de edad, domiciliado en Tunja, identificado con cedula de ciudadanía No. 7'169.302 de Tunja, Contador Público en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 191.588-T de la J.C.C., en calidad de Auxiliar de la Justicia, como Perito Contador, me permito allegar Dictamen Pericial de la tasación económica de los gastos incurridos por los Arrendatarios (INVERSIONES BENTO S.A.S.), en la adecuación de la Casona, local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 del Municipio de Villa de Leyva Boyacá. Y que estos sean reconocidos por el arrendador (PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO), por el motivo de no poder ejercer el objeto social acordado en el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de septiembre de 2019, por la imposibilidad de no ejercer el destino acordado por motivo de la pandemia del COVID-19. Solicitado por la parte demandada: INVERSIONES BENTO SAS Y GUILLERMO GRANADOS, este dictamen es rendido en la forma prevista en el Artículo 226 del C.G.P.

I. DECLARACIONES E INFORMACIONES

Mi nombre es ROIZON AREVALO HURTADO, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 7'169.302 de Tunja, portador de la Tarjeta Profesional No. 191.588-T de la J.C.C., domiciliado en la Ciudad de Tunja, en la dirección Calle 68 No. 7-03, Barrio Santa Catalina, Celular: 310-7900095, email: ronaroh@yahoo.es; mi profesión es Contador Público en ejercicio; no estoy incurso en ninguna de las causales contenidas en el artículo 50, de igual manera me permito que el trabajo realizado en este experticio se realizó haciendo un exhaustivo análisis

*Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,
 ; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.*

E-mail:





financiero indexado, de las circunstancias que conllevaron a Tasar económicamente tasación económica de los gastos incurridos por los Arrendatarios (INVERSIONES BENTO S.A.S.), en la adecuación de la Casona, local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 del Municipio de Villa de Leyva Boyacá. Y que estos sean reconocidos por el arrendador (PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO), por el motivo de no poder ejercer el objeto social acordado en el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de septiembre de 2019, por parte de la pandemia del COVID-19; he sido designado en los siguientes Peritazgos que relaciono a continuación:

JUZGADO	No. DEL PROCESO	TIPO DE PROCESO	DEMANDANTES	DEMANDADOS
JUZGADO NOVENO ADMINISTRATIVO ORAL DE TUNJA	2014-0098	REPARACION DIRECTA	MYRIAM RIVERA RAMIREZ	MUNICIPIO DE TUNJA
JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DE TUNJA	2015-0113	REPARACION DIRECTA	ELMA MARIA GRIJALBA Y OTROS	NACION-MINISTERIO DE DEFENSA-POLICIA NACIONAL
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACA, DESPACHO 4	2015-0573	REPARACION DIRECTA	HECTOR GONZALO MONROY ARIAS Y OTROS	NACION-MINISTERIO DE JUSTICIA Y OTROS
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACA, DESPACHO 4	2011-511	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO	CARBONES NORANDINOS S.A.S.	CORPOBOYACA
JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO DE TUNJA	2015-170	REPARACION DIRECTA	ESTACION DE SERVICIO MG TURMEQUE LTDA.	MUNICIPIO DE TURMEQUE Y GOBERNACION DE BOYACA
JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA	2011-445	DESIGNACION DE GUARDADOR	BLANCA EMILIA MONROY R.	MENORES: CARLOS GUSTAVO Y DAVID SAMUEL GUTIERREZ MONROY
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA	2013-116	PROCESO EJECUTIVO	FINANCIERA COMULTRASAN	ELADIO MOJICA LOPEZ
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACA, DESPACHO 1	2014-336	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES	FONADE Y NACION	MUNICIPIO DE TUNJA.
JUZGADO II DE FAMILIA DE ORALIDAD	2016-636	JURISDICCION VOLUNTARIA-INTERDICCION-	CARLOS DARIO ESCOBEDO MURILLO	CECILIA MURILLO DE ESCOBEDO
JUZGADO III DE FAMILIA DE ORALIDAD	2015-419	JURISDICCION VOLUNTARIA-INTERDICCION-	MARIA PATRICIA JIMENEZ CALIXTO	JORGE ARMANDO ESCANDON CALIXTO
	2017-402	SUCESION	ALEXANDRA, JUAN FRANCISCO, LEONARDO AVELLO	MERCEDES ALVARADO DE AVELLO

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.

E-mail:





JUZGADO III DE FAMILIA DE ORALIDAD			ALVARADO Y OTROS	
JUZGADO III DE FAMILIA DE ORALIDAD	2016-604	INTERDICCION	MONICA PATRICIA BARON RUIZ	RODRIGO ANDRES BARON RUIZ
JUZGADO ONCE ADMINISTRATIVO DE ORALIDAD DE TUNJA	2017-177	REPARACION DIRECTA	JUSTINIANO MARIÑO CORONADO	MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA Y EMPRESA ESVILLA E.S.P.
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA	2009-618	EJECUTIVO HIPOTECARIO	BANCO DAVIVIENDA S.A.	LAURA ROCIO ESPINOSA MARCKA Y OTRO
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE TUNJA - ORALIDAD	2016-486	INTERDICCION POR DISCAPACIDAD MENTAL	CARLOS HERNAN HUERTAS RUGE Y TERESA RUGE	CLAUDIA DE LOS ANGELES HUERTAS RUGE
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE TUNJA - ORALIDAD	2018-00091	INTERDICCION POR DISCAPACIDAD MENTAL	LADY ALEXANDRA NIÑO PEREZ	LUIS ANIBAL NIÑO OCHOA
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE TUNJA - ORALIDAD	2018-00292	INTERDICCION POR DISCAPACIDAD MENTAL	DEISY ESPERANZA HERNANDEZ HURTADO	GONZALO HERNANDEZ HURTADO
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE TUNJA - ORALIDAD	2015-00565	INTERDICCION	JOSE MIGUEL ROBERTO MEDINA	MARIA BERTILDE MEDINA DE ROBERTO
JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE TUNJA - ORALIDAD	2018-00522-00	INTERDICCION POR DISCAPACIDAD MENTAL ABSOLUTA	MARIA GLADYS TOVAR PINEDA	MARIA OLIVA PINEDA DE TOVAR
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACA	2017-0076-00	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES	UNION TEMPORAL TRANSVERSAL DE BOYACA	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS
JUZGADO DECIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE TUNJA	2018-00057-00	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO	JAIME ANTONIO CASTELLANOS PEÑA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION PENSIONAL Y CONTRIBUCIONES PARAFISCALES DE LA PROTECCION SOCIAL-UGPP
JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO ORAL DE TUNJA	2019-00080-00	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO TRIBUTARIO	ROBERTO CAMARGO SIERRA	ITBOY Y OTRO

II. OBJETO DEL PERITAZGO

"TASACIÓN ECONÓMICA INDEXADA DE LOS GASTOS INCURRIDOS EN LA ADECUACION DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 12-50 DE VILLA DE LEYVA, REALIZADOS POR LA PARTE DEMANDANDA (INVERSIONES BENTO S.A.S.), CON EL FIN DE PODER DESARROLLAR SU OBJETO SOCIAL."

III. METODOS EFECTUADOS EN LA RENDICION DEL PERITAZGO.

Email:



Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,
; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.





El método efectuado en la realización del presente informe pericial corresponde a tasar económicamente los gastos incurridos por los Arrendatarios (INVERSIONES BENTO S.A.S.), en la adecuación de la Casona, local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 del Municipio de Villa de Leyva Boyacá. Y que estos sean reconocidos por el arrendador (PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO), por el motivo de no poder ejercer el objeto social acordado en el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de septiembre de 2019, por parte de la pandemia del COVID-19.

IV. ANTECEDENTES

Mediante contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 01 de septiembre de 2019, entre las partes: PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO (Arrendador), y LA SOCIEDAD INVERSIONES BENTO S.A.S. (Arrendatario) y GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ (Coarrendatario), cuyo objeto del contrato se encuentra descrito en la Cláusula Primera: "Objeto del Contrato: Por medio del presente contrato EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento comercial al ARRENDATARIO el siguiente bien inmueble. – Un local ubicado en la Carrera 8 No. 12-50, Villa de Leyva, Boyacá, en adelante EL INMUEBLE, el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del ARRENDATARIO: Área aproximada 240 metros cuadrados, Destinación Servicio de restaurante y productos alimenticios."

En la cláusula Cuarta, de contrato se encuentra estipulada la vigencia del mismo el cual será de doce (12) meses, contados a partir del 01 de septiembre de 2019.

En dicho contrato se pactó en la Cláusula Quinta, el precio del arrendamiento el cual fue acordado en la suma de Siete millones de doscientos mil pesos moneda legal colombiana (\$7'200.000,00), los cuales serán cancelados dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual y de modo anticipado, los cuales serán consignados a la Cuenta de Ahorros de Bancolombia No. 319-381581-29 a nombre de Pedro Miguel Castellanos Basto (Arrendador).

Durante el año 2020, y frente a la pandemia decretada a nivel mundial por el COVID-19, el gremio de la gastronomía ha tenido diversas dificultades para el ejercicio de sus actividades,

Calle 18 No. 11 – 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

E-mail:

; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.





como lo fue a la Sociedad Inversiones Bento S.A.S., quien el 01 de septiembre de 2019 firmo el contrato de arrendamiento de local comercial para el desarrollo de su objeto social, pero cuando fue decretada la pandemia por el Gobierno Nacional, mediante Decreto No. 420 del 18 de marzo de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones para expedir normas en materia de orden público en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia de COVID-19."

Tres meses después de que el Gobierno Nacional anunció las diferentes medidas para evitar la propagación del covid-19, uno de los sectores más afectados por el cierre de establecimientos ha sido el de la gastronomía.

Según cifras de la Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica (Acodres), a la fecha se han tenido que cerrar 27.600 locales, es decir, un 30 por ciento de la industria, pues muchos de estos establecimientos no han podido llegar a acuerdos con sus arrendatarios o se les dificulta el proceso con las inmobiliarias.

Por lo cual Inversiones Bento S.A.S., se ha visto notoriamente afectada ya que por el covid-19 no ha podido ejercer su objeto social y por tal razón tuvo la penosa necesidad de incumplir el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de septiembre de 2019.

V. HALLAZGOS

1.- RECONOCIMIENTO DE LOS GASTOS INCURRIDOS EN LA REMODELACION DEL LOCAL COMERCIAL.

Los demandados, la SOCIEDAD INVERSIONES BENTO S.A.S. (Arrendatario) y GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ (Coarrendatario), solicitan que dentro del proceso de la referencia se les reconozcan las mejoras que realizaron en el local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 del Municipio de Villa de Leyva Boyacá, por parte del demandante señor PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO, toda vez que por circunstancias de salud pública y en especial por la Pandemia del COVID-19, los acá

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

; Celulares 310-7900095/320-8879948/319-4766882; Tunja Boyacá.

E-mail:





demandados no tuvieron la oportunidad de desarrollar los proyectos planeados en dicho local comercial.

1.1.- GASTOS INCURRIDOS EN LA REMODELACION DEL LOCAL COMERCIAL: La parte demandada (la SOCIEDAD INVERSIONES BENTO S.A.S. (Arrendatario) y GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ (Coarrendatario)), solicitan que la Parte demandante les reconozca las mejoras en las adecuaciones del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, ya que cuando este fue recibido este no contaba con las estructuras para el ejercicio de la actividad comercial de los demandados. Como se evidencia en el registro fotográfico de cómo se encontraba la casa antes, en la ejecución de la obra y como quedo al final del proceso de remodelación, adecuaciones que hicieron los acá demandados pensando que el negocio seria lucrativo, pero con las circunstancias que se vieron con el Covid-19 el negocio no tuvo lo esperado, los cuales incurrieron en unos gastos de remodelaciones del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 del Municipio de Villa de Leyva Boyacá, los cuales cuantificaron por valor total de OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$85'596.569,11).

De los cuales el total de materiales de construcción se pueden evidenciar en el Anexo No. 0001: COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION INCURRIDOS EN LA RESTAURACION DE LA CASONA DE VILLA DE LEYVA. Por valor total de \$26'696.569,11.

De los cuales el total de los contratos de obra incurridos en la remodelación de la casona, se pueden evidenciar en el Anexo No. 0002: CONTRATOS DE OBRA Y PRESTACION DE SERVICIOS INCURRIDOS EN LA RESTAUTACION DE LA CASONA EN VILLA DE LEYVA, por un valor total de \$58'900.000,00.

Los cuales se pueden evidenciar en el siguiente cuadro resumen:

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja- Boyacá.

E-mail:





CONSOLIDACION GASTOS INCURRIDOS		
ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Total materiales de Construcción incurridos en la Restauración del local Comercial Ubicado en la Carrera 8 No- 12-50 de Villa de Leyva	\$ 26.696.569,11
2	Total Contratos Civiles de Obra y de servicios profesionales incurridos en la Restauración del local Comercial Ubicado en la Carrera 8 No- 12-50 de Villa de Leyva	\$ 58.900.000,00
TOTAL GASTOS INCURRIDOS EN LA RESTAURACION		\$ 85.596.569,11

El Código de Comercio Colombiano no regula lo relacionado con la inversión de mejoras ni el reconocimiento de las mismas, cuando son realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo de manera acorde con su finalidad, las actividades económicas propias de su negocio.

Así, tenemos que el artículo 1993¹ del Código Civil Colombiano, regula la posibilidad del reembolso por parte del arrendador y a favor del arrendatario, de las MEJORAS NECESARIAS que no asuman el carácter de reparaciones locativas (es decir, las reparaciones ordinarias que siempre las debe asumir el arrendatario, como el arreglo de una llave, o la pintura periódica del inmueble, que no constituyen mejoras necesarias).

Dice dicha norma, que para que esta clase de mejoras necesarias sean reembolsadas, deben ser invertidas por el arrendatario sin que sean motivadas por su culpa (como cuando él provoca el daño que la motiva) y siempre y cuando hubiere avisado oportunamente al arrendador para que este las hubiere realizado por su cuenta. Si el aviso no puede hacerse en tiempo o una vez notificado el arrendador no las invierte, queda autorizado el arrendatario a llevarlas a cabo con el correspondiente derecho a que se le restituya por parte del arrendador, su costo razonable, probada la necesidad de la inversión.

Todo lo anterior, debe entenderse en defecto de lo que los contratantes han estipulado en el respectivo contrato, por lo que en el caso específico es importante que se analice el

¹ ARTICULO 1993. . El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

E-mail:

; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.



clausulado del mismo con el fin de establecer lo que en ese sentido dice para efectos de su aplicación.

Sin embargo, es bueno aclarar que la ley consagra tres clases de mejoras susceptibles de ser invertidas por el poseedor o arrendatario en el inmueble que detenta, cada una con efectos y requisitos legales diferentes:

- ✓ LAS MEJORAS NECESARIAS, que son aquellas que se invierten en la cosa para su adecuada conservación o para que el inmueble se mantenga en estado idóneo de utilización de acuerdo con su destino y que ya fueron explicadas antes para el caso concreto del arriendo.
- ✓ LAS MEJORAS UTILES, que son las que, una vez llevadas a cabo en el inmueble, aumentan su valor económico. Estas no se consideran necesarias o imprescindibles para la habilitación del mismo. Sobre esta clase de mejoras, y en cuanto interesa al contrato de arriendo, dice el artículo 1994 que "El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados."
- ✓ LAS MEJORAS VOLUPTUARIAS, que son aquellas que consisten en lujos innecesarios (como la instalación de un piso de mármol, por ejemplo), y que no son reembolsables, salvo que hubiere mediado autorización expresa del propietario. En cuanto a esta clase de mejoras y el contrato de arriendo, el código civil no dice nada, razón por la cual ha de entenderse que se aplica la norma general mencionada.

Como consecuencia de ello y analizando minuciosamente el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el primero (01) de septiembre de 2019, entre las partes PEDRO MIGUEL CASTELLANOS BASTO (ARRENDADOR) e INVERSIONES BENTO S.A.S.

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,

; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.

E-mail:





(ARRENDATARIO), se puede evidenciar en el contrato de arrendamiento se contempló la previa autorización por parte del arrendador para la realización de dichas mejoras locativas.

Entonces, en el caso concreto debe observarse primero que todo qué reza el contrato en cuanto a las mejoras, las cuales serían asumidas exclusivamente por parte del Arrendatario, deberán aplicarse las normas transcritas, luego de realizar una calificación de la clase de mejoras invertidas por el arrendatario de acuerdo con lo transcrito, labor que muchas veces no es fácil de llevar a cabo.

En mi concepto, las mejoras invertidas en el inmueble son de las denominadas UTILES, por lo que (salvo que se hubiere pactado otra cosa en el respectivo contrato) deberá ser aplicado el artículo 1994 ya analizado anteriormente, es decir que el arrendatario tendrá derecho a su reembolso siempre y cuando el arrendador las ha autorizado, obligándose a reconocerlas. Sin embargo, en lo plasmado dentro del respectivo contrato.

VI. CONCLUSIONES

PRIMERA: Las mejoras incurridas en la remodelación del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva, por la parte demandada ((INVERSIONES BENTO S.A.S. (Arrendatario) y GUILLERMO ENRIQUE GRANADOS RAMIREZ (Coarrendatario)) dentro del proceso de la referencia, correspondientes al total de los gastos incurridos en la remodelación, adecuación y puesta en marcha, correspondientes a la compra de materiales y pagos de mano de obra, del local comercial objeto de este proceso la suma total de **OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$85'596.569,11)**, los cuales sean reconocidos por la parte demandante, y que por circunstancias de la pandemia del Covid-19 los acá demandados no pudieron desarrollar su objeto social y por ende los conllevaron al incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,
; Celulares 310-7900095/320-8879948/319-4766882; Tunja- Boyacá

E-mail:



SEGUNDA: Los gastos incurridos por los demandados en la adecuación del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva, dichos valores se deben actualizar hasta el momento que se reconozcan por parte del Arrendador.

VII. ANEXOS

- ✓ Copia de Tarjeta profesional de Contador Público y Cedula de Ciudadanía.
- ✓ Certificación de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores.
- ✓ Anexo No. 0001: COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION INCURRIDOS EN LA RESTAURACION DE LA CASONA DE VILLA DE LEYVA. Por valor total de \$26'696.569,11.
- ✓ Anexo No. 0002: CONTRATOS DE OBRA Y PRESTACION DE SERVICIOS INCURRIDOS EN LA RESTAURACION DE LA CASONA EN VILLA DE LEYVA, por un valor total de \$58'900.000,00.
- ✓ Registro Fotográfico de la evolución de la restauración desde el inicio hasta el final.

Atentamente;



ROIZON AREVALO HURTADO
C.C. No. 7'169.302 de Tunja
T.P. No. 191.588-T de la J.C.C.
Perito Contador.

Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,
; Celulares 310-7900095/320-8879943/319-4766882; Tunja Boyacá.

E-mail:



ANEXO No. 001

COMPRA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION INCURRIDOS EN LA RESTAURACION DE LA CASONA DE VILLA DE LEYVA

ITEM	FECHA	DOCUMENTO SOPORTE	No. de Documento	DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR TOTAL
1	30/08/2019	Cuenta de Cobro	S/N	Compra de palos de madera de 3 mts	1	\$ 60.000,00
2	4/09/2019	Cuenta de Cobro	No. 001	Compra de ladrillos	1	\$ 1.600.000,00
3	17/09/2019	Cuenta de Cobro	S/N	Compra de postes de madera de 2,50 mts	1	\$ 100.000,00
4	18/09/2019	Cuenta de Cobro	No. 002	Compra de materiales de construccion	1	\$ 700.000,00
5	18/09/2019	Factura de venta	1176	Compra de materiales de construccion	1	\$ 516.700,00
6	18/09/2019	Orden de pedido	1660	Alquiler de rana x 2 dias	1	\$ 140.000,00
7	18/09/2019	Factura de venta	1177	Compra de materiales de construccion	1	\$ 149.500,00
8	20/09/2019	Recibo de caja	S/N	Pago saque de escombros	1	\$ 120.000,00
9	23/09/2019	Factura de venta	1188	Compra de materiales de construccion	1	\$ 1.460.100,00
10	25/09/2019	Cuenta de Cobro	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 100.000,00
11	25/09/2019	Contrato de alquiler	2019	Alquiler de camillas	1	\$ 40.000,00
12	28/09/2019	Factura de venta	28475	Compra de materiales de construccion	1	\$ 2.795.460,00
13	3/10/2019	Factura de venta	724	Compra de madera	1	\$ 100.000,00
14	3/10/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 88.800,00
15	3/10/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 57.000,00
16	3/10/2019	Factura de venta	10017	Compra de materiales de construccion	1	\$ 78.000,00
17	3/10/2019	Factura de venta	1203	Compra de materiales de construccion	1	\$ 1.088.500,00
18	3/10/2019	Orden de pedido	1725	Compra de materiales de construccion	1	\$ 130.000,00
19	3/10/2019	Factura de venta	1204	Compra de materiales de construccion	1	\$ 332.600,00
20	7/10/2019	Cuenta de Cobro	No. 09102019	Construccion escalera	1	\$ 2.000.000,00
21	8/10/2019	Factura de venta	1208	Compra de materiales de construccion	1	\$ 229.300,00
22	9/10/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 82.000,00
23	9/10/2019	Factura de venta	FC-28712	Compra de materiales de construccion	1	\$ 41.300,00
24	11/10/2019	Factura de venta	FC-28748	Compra de materiales de construccion	1	\$ 2.827.768,00
25	11/10/2019	Recibo de caja Menor	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 150.000,00
26	11/10/2019	Recibo de Caja Menor	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 900.000,00
27	11/10/2019	Recibo de caja menor	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 170.000,00
28	12/10/2019	Factura de venta	1214	Compra de materiales de construccion	1	\$ 547.600,00
29	15/10/2019	Factura de venta	FC-28829	Compra de materiales de construccion	1	\$ 2.212.546,00
30	16/10/2019	Factura de venta	10115	Compra de materiales de construccion	1	\$ 67.000,00
31	16/10/2019	Factura de venta	3977	Compra de materiales de construccion	1	\$ 205.000,00
32	16/10/2019	Factura de venta	10118	Compra de materiales de construccion	1	\$ 8.000,00
33	17/10/2019	Recibo de caja menor	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 50.000,00
34	17/10/2019	Recibo de Caja Menor	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 120.000,00
35	22/10/2019	Factura de venta	73076	Compra de materiales de construccion	1	\$ 691.500,00
36	23/10/2019	Factura de venta	29025	Compra de materiales de construccion	1	\$ 855.715,00
37	25/10/2019	Recibo de Caja Menor	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 120.000,00
38	25/10/2019	Factura de venta	30870	Compra de materiales de construccion	1	\$ 261.000,00
39	25/10/2019	Factura de venta	31174	Compra de materiales de construccion	1	\$ 166.000,00
40	25/10/2019	Factura de venta	1221	Compra de materiales de construccion	1	\$ 424.300,00
41	25/10/2019	Factura de venta	1222	Compra de materiales de construccion	1	\$ 163.400,00
42	26/10/2019	Factura de venta	29115	Compra de materiales de construccion	1	\$ 160.454,00
43	26/10/2019	Factura de venta	30886	Compra de materiales de construccion	1	\$ 64.000,00
44	26/10/2019	Factura de venta	29122	Compra de materiales de construccion	1	\$ 210.000,00
45	29/10/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 113.200,00
46	29/10/2019	Factura de venta	29166	Compra de materiales de construccion	1	\$ 83.700,00
47	29/10/2019	Factura de venta	73447	Compra de materiales de construccion	1	\$ 40.500,00
48	29/10/2019	Factura de venta	29165	Compra de materiales de construccion	1	\$ 47.900,00
49	30/10/2019	Factura de venta	FC-29196	Compra de materiales de construccion	1	\$ 167.500,00
50	30/10/2019	Factura de venta	29187	Compra de materiales de construccion	1	\$ 47.300,00
51	30/10/2019	Factura de venta	492	Compra de materiales de construccion	1	\$ 70.000,00
52	30/10/2019	Factura de venta	108370	Compra de materiales de construccion	1	\$ 24.500,00
53	30/10/2019	Factura de venta	31699	Compra de materiales de construccion	1	\$ 7.600,00
54	30/10/2019	Factura de venta	31697	Compra de materiales de construccion	1	\$ 85.300,00
55	30/10/2019	Factura de venta	8292	Compra de materiales de construccion	1	\$ 129.060,00
56	31/10/2019	Factura de venta	FC-29235	Compra de materiales de construccion	1	\$ 128.000,00
57	31/10/2019	Factura de venta	29234	Compra de materiales de construccion	1	\$ 33.652,00
58	31/10/2019	Factura de venta	29237	Compra de materiales de construccion	1	\$ 168.372,00
59	31/10/2019	Factura de venta	30928	Compra de materiales de construccion	1	\$ 109.000,00
60	1/11/2019	Recibo de caja menor	S/N	Transporte de Materiales	1	\$ 60.000,00
61	2/11/2019	Factura de venta	1228	Compra de materiales de construccion	1	\$ 16.900,00
62	2/11/2019	Factura de venta	1227	Compra de materiales de construccion	1	\$ 205.800,00
63	5/11/2019	Factura de venta	30956	Compra de materiales de construccion	1	\$ 180.000,00
64	6/11/2019	Factura de venta	7327	Compra de materiales de construccion	1	\$ 20.000,00
65	6/11/2019	Factura de venta	29341	Compra de materiales de construccion	1	\$ 68.800,00
66	6/11/2019	Factura de venta	29343	Compra de materiales de construccion	1	\$ 135.000,00
67	7/11/2019	Factura de venta	73885	Compra de materiales de construccion	1	\$ 552.000,00
68	8/11/2019	Factura de venta	113333	Compra de materiales de construccion	1	\$ 15.920,11

69	9/11/2019	Factura de venta	29436	Compra de materiales de construccion	1	\$ 91.752,00
70	10/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.200,00
71	11/11/2019	Vale	S/N	Pago facturas	1	\$ 148.000,00
72	13/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 7.600,00
73	13/11/2019	Factura de venta	25722	Compra de materiales de construccion	1	\$ 39.504,00
74	13/11/2019	Factura de venta	25663	Compra de materiales de construccion	1	\$ 159.914,00
75	13/11/2019	Factura de venta	25695	Compra de materiales de construccion	1	\$ 17.206,00
76	13/11/2019	Factura de venta	25663	Compra de materiales de construccion	1	\$ 102.191,00
77	13/11/2019	Factura de venta	25722	Compra de materiales de construccion	1	\$ 46.504,00
78	13/11/2019	Factura de venta	4893	Compra de materiales de construccion	1	\$ 32.495,00
79	14/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 3.600,00
80	15/11/2019	Factura de venta	50936	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.500,00
81	15/11/2019	Factura de venta	5534	Compra de materiales de construccion	1	\$ 110.000,00
82	15/11/2019	Factura de venta	11708	Compra de materiales de construccion	1	\$ 87.500,00
83	16/11/2019	Factura de venta	1240	Compra de materiales de construccion	1	\$ 103.000,00
84	18/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.800,00
85	18/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.800,00
86	18/11/2019	Factura de venta	1243	Compra de materiales de construccion	1	\$ 33.300,00
87	18/11/2019	Factura de venta	56596	Compra de materiales de construccion	1	\$ 5.100,00
88	18/11/2019	Factura de venta	802	Compra de materiales de construccion	1	\$ 17.000,00
89	18/11/2019	Factura de venta	34525	Compra de materiales de construccion	1	\$ 72.000,00
90	19/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 8.400,00
91	21/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 8.150,00
92	22/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 23.000,00
93	22/11/2019	Factura de venta	49683	Compra de materiales de construccion	1	\$ 16.000,00
94	22/11/2019	Factura de venta	49658	Compra de materiales de construccion	1	\$ 13.400,00
95	23/11/2019	Factura de venta	49794	Compra de materiales de construccion	1	\$ 2.400,00
96	25/11/2019	Factura de venta	33726	Compra de materiales de construccion	1	\$ 29.500,00
97	25/11/2019	Factura de venta	623	Compra de materiales de construccion	1	\$ 1.400,00
98	25/11/2019	Factura de venta	29777	Compra de materiales de construccion	1	\$ 35.900,00
99	26/11/2019	Factura de venta	8537	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.000,00
100	29/11/2019	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 6.600,00
101	30/11/2019	Factura de venta	424	Compra de materiales de construccion	1	\$ 12.400,00
102	S/F	Pedido	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 389.000,00
103	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 11.100,00
104	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 4.500,00
105	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 120.000,00
106	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 8.406,00
107	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 2.600,00
108	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 17.900,00
109	S/F	Factura de venta	S/N	Compra de materiales de construccion	1	\$ 3.400,00
TOTALES						\$ 26.696.569,11

ANEXO No. 002.

CONTRATOS DE OBRA Y PRESTACION DE SERVICIOS INCURRIDOS EN LA RESTAURACION DE LA CASONA EN VILLA DE LEYVA

ITEM	FECHA	DOCUMENTO SOPORTE	CONTRATISTA	DESCRIPCION	VALOR TOTAL
1	1-sep-19	Contrato de Prestacion de Servicios Profesionales	Hector Eduardo Matheus Gomez	Restauracion - Adecuacion Casona Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva	\$ 7.000.000,00
2	2-sep-19	Contrato Civil de Obra	German Javier Montañez	Adecuaciones locativas en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva	\$ 18.000.000,00
3	6-sep-19	Contrato Civil de Obra	Carlos Alberto Cardenas Vargas	Suministro e instalacion de acometidas e instalaciones internas, diseño y matricula del servicio de gas natural comercial del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva.	\$ 1.700.000,00
4	9-sep-19	Contrato Civil de Obra	Jose Enrique Castelblanco Montañez	Construccion e instalacion de cubierta en teja termoacustica y policarbonato del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva	\$ 25.000.000,00
5	9-sep-19	Contrato Civil de Obra	Jair Adelmo Cortes Cortes	Suministro e instalacion de acometida principal y tablero de distribucion y salida electrica trifasica, matricula del servicio de energia electrica, certificacion retie del local comercial ubicado en la Carrera 8 No. 12-50 de Villa de Leyva.	\$ 7.200.000,00
TOTAL					\$ 58.900.000,00

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES



Certificado No:

8 F B 5 4 6 3 F E 6 1 0 0 8 7 6

**LA REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

**CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE**

Que el contador público **ROIZON AREVALO HURTADO** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 7169302 de TUNJA (BOYACÁ) Y Tarjeta Profesional No 191588-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS *****

Dado en BOGOTA a los 3 días del mes de Septiembre de 2020 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTOR GENERAL

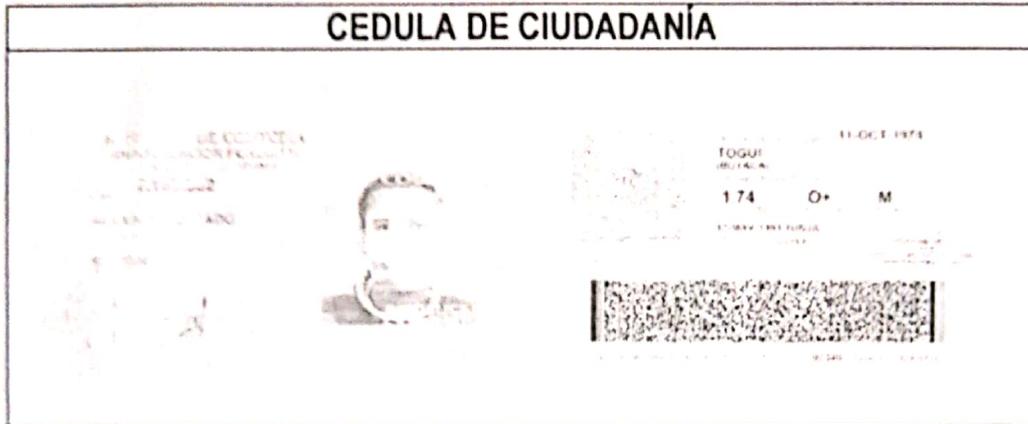
ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado



Asesorías y Consultorías en Materia: Contable, Tributaria, Comercial, Financiera, NIIF, Experto en Peritajes Contables, Tributarios, Laborales, Reparaciones Directas, Experto en Avalúos de Activos Intangibles y Afines al Ejercicio de la Contaduría Pública.

Roizon Arévalo Hurtado
C.C. N°. 7'169.302 de Tunja (Boyacá).
T.P. 191.588-T de la J.C.C.
Contador Público



Dirección: Calle 18 No. 11 - 22, Oficina 404, Edificio Banco del Estado,
E-mail: conacoh@yaho.es ; Celulares 310-7900095/320-8879943/3194766882;
Centro Histórico de Tunja- Boyacá.



**CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA
INVERSIONES BENTO S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/31 - 14:00:15 **** Recibo No. S000458389 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200731-0047

*** EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. ***
CODIGO DE VERIFICACIÓN 5UKGVNKfr5

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: INVERSIONES BENTO S.A.S.
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900854806-9
ADMINISTRACIÓN DIAN : TUNJA
DOMICILIO : TUNJA

MATRICULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 135661
FECHA DE MATRÍCULA : JUNIO 01 DE 2015
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : JULIO 03 DE 2020
ACTIVO TOTAL : 469,348,124.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : AV UNIVERSITARIA Nro. 50 - 21 LOCAL 236
BARRIO : LAS QUINTAS
MUNICIPIO / DOMICILIO: 15001 - TUNJA
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3132528529
TELÉFONO COMERCIAL 2 : NO REPORTÓ
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : davidgranados912@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : AV UNIVERSITARIA Nro. 50 - 21 LOCAL 236
MUNICIPIO : 15001 - TUNJA
BARRIO : LAS QUINTAS
TELÉFONO 1 : 3132528529
CORREO ELECTRÓNICO : davidgranados912@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **NO AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación.

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA



**CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA
INVERSIONES BENTO S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/31 - 14:00:15 **** Recibo No. S000458389 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200731-0047

*** EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. ***
CODIGO DE VERIFICACIÓN 5UKGVNkfr5

ACTIVIDAD PRINCIPAL : I5611 - EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS
ACTIVIDAD SECUNDARIA : I5621 - CATERING PARA EVENTOS

CERTIFICA - ESTABLECIMIENTOS

QUE ES PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO EN LA JURISDICCIÓN DE ESTA CÁMARA DE COMERCIO:

***** NOMBRE ESTABLECIMIENTO :** BENTO FUKUSHI
MATRICULA : 175758
FECHA DE MATRICULA : 20191021
FECHA DE RENOVACION : 20200703
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
DIRECCION : AVENIDA UNIVERSITARIA 50 21 LOCAL 236
BARRIO : LAS QUINTAS
MUNICIPIO : 15001 - TUNJA
TELEFONO 1 : 3132528554
CORREO ELECTRONICO : inversionesbento@gmail.com
ACTIVIDAD PRINCIPAL : I5611 - EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS
ACTIVIDAD SECUNDARIA : I5621 - CATERING PARA EVENTOS
VALOR DEL ESTABLECIMIENTO : 1,656,000

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$1,018,963,000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : I5611

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

VALOR DEL CERTIFICADO : \$3,000

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de



Cámara de Comercio
de Tunja

**CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA
INVERSIONES BENTO S.A.S.**

Fecha expedición: 2020/07/31 - 14:00:15 **** Recibo No. S000458389 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200731-0047

*** EXPEDIDO A TRAVÉS DEL SISTEMA VIRTUAL S.I.I. ***
CODIGO DE VERIFICACIÓN 5UKGVNKfr5

documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siitunja.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación 5UKGVNKfr5

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***

REGISTRO FOTOGRAFICO

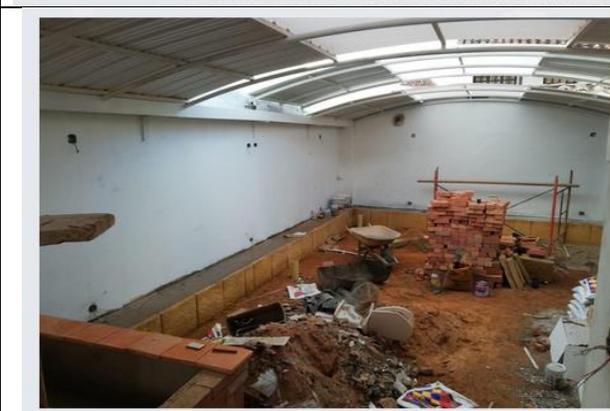
1.- INICIO DE OBRA





2.- AVANCE DE OBRA





3.- TERMINACION DE OBRA

