

Señora

JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Vía correo electrónico

Referencia: Proceso verbal de **SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A.-OPAIN** en contra de **AEROSUPPORT S.A.S.** e **INCAUCA S.A.S.**

Radicación: 110013103036-2021-00570-00

Asunto: **Escrito de excepciones previas**

ALEJANDRA GÓMEZ MORENO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderada judicial de **INCAUCA S.A.S.** (en adelante "**Incauca**"), de conformidad con el poder especial que aporfo, encontrándome dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, respetuosamente por medio del presente escrito formulo **EXCEPCIONES PREVIAS**, en los siguientes términos:

1. OPORTUNIDAD

Esta actuación procesal está siendo ejercida oportunamente. El auto admisorio de la demanda fue proferido el 11 de marzo de 2022. Mi representada recibió la notificación por correo electrónico el jueves 17 de marzo de 2022. Por lo anterior, considerando que la notificación se entiende surtida pasados dos días hábiles después de su recepción, y el término empieza a correr al día siguiente, es decir, el miércoles 23 de marzo de 2022, el término de traslado corre hasta el martes 26 de abril de 2022.

2. DE LA EXCEPCIÓN PREVIA ALEGADA

El numeral 1 del artículo 100 del Código General del Proceso (en adelante, el "**CGP**"), establece que: "**ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:**
1. Falta de jurisdicción o de competencia".

3. CONSIDERACIONES

3.1 FALTA ABSOLUTA DE COMPETENCIA - IMPROCEDENCIA DEL REAJUSTE JUDICIAL DEL CANON.

El juez carece de habilitación legal para regular la renovación del contrato No. BO-AR-0071-06 (en adelante, el "**Contrato de Arrendamiento**") suscrito entre Incauca y la también demandada Aerosupport S.A.S. (en adelante, "**Aerosupport**") en calidad de arrendatarias (en adelante y en conjunto, las "**Arrendatarias**") y la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (en adelante, la "**Aerocivil**"), que cedió su posición contractual a la demandante **SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A.-OPAIN** (en adelante, "**Opain**"). Lo anterior, debido a que no se ha configurado ninguna renovación del Contrato de Arrendamiento y, por tanto, no se cumplen los presupuestos que habilitan al juez para resolver las diferencias entre las partes.

La intervención del juez en la regulación de contratos de arrendamiento es establecida legalmente en el Código de Comercio, así:

“Artículo 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

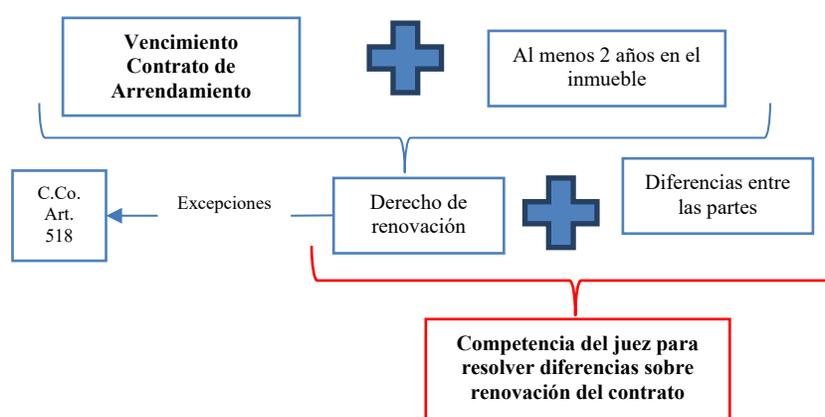
- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.*

Artículo 519. DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO. Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”

En esa línea, la competencia del juez para regular el contrato de arrendamiento requiere unos presupuestos materiales de habilitación:

1. Renovación del Contrato de Arrendamiento (artículo 518 del Código de Comercio).

- 1.1 Vencimiento del Contrato de Arrendamiento, y;
- 1.2 No menos de 2 años de permanencia en el inmueble arrendado.
2. Diferencias entre las partes al momento de la renovación para acordar las nuevas condiciones contractuales (artículo 519 del Código de Comercio).
3. Intervención del juez mediante proceso verbal con peritos para resolver diferencia.



Estos presupuestos jurídicos no se cumplen en el caso concreto, por lo que respetuosamente manifiesto al despacho que no están satisfechos los elementos objetivos para que el juez asuma competencia y establezca por medio de sentencia las nuevas condiciones del precio -canon- que regirán la relación de arrendamiento entre las partes.

Opain afirma “*El contrato de arrendamiento No. BO-AR-0071-06 se ha **renovado** en sucesivas ocasiones por periodos de tres (3) meses, siendo **la última fecha de prórroga** operante bajo el contrato en cuestión el pasado 16 de octubre de 2021, bajo lo previsto en el párrafo de la cláusula cuarta del mencionado contrato*”. Seguidamente se cita el párrafo de la cláusula CUARTA del Contrato de Arrendamiento, la cual dispone “*el contrato se entenderá **prorrogado** por un término de tres (3) meses, en forma sucesiva*”.

No obstante, la afirmación de Opain es jurídicamente errada. El alcance de los términos *renovación* y *prórroga* de un contrato es jurídicamente distinto, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹:

¹ Corte suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de agosto de 2011, radicación 11001-3103-012-1999-01957-01, M.P. William Namén Vargas.

*“Las partes, podrán acordar la renovación o prórroga, preverla, excluirla o condicionarla, en cuyo defecto, **la llegada del término definido per se termina el contrato. Particular importancia reviste la ejecución práctica del contrato por conducta concluyente después del plazo (tácita reconducción) y la cláusula contractual de renovación o prórroga, expresa o tácita, con duración precisa,** determinada o sin ésta.*

Renovación (de renovatio,-onis), es acción y efecto de renovar (de renovare), hacer de nuevo algo, modificar o sustituir, y prorrogar (de prorrogare), continuar algo por tiempo determinado.

La renovación no se confunde con la prórroga del contrato, “el renovado es uno nuevo” (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de 20 de noviembre de 1971, CXXXVIII, 482 y ss; cas. civ. sentencias de 24 de septiembre de 1985 CLXXX, 431; 31 de octubre de 1994, exp. 3868; 7 de julio de 1998, rad. 10825; 8 de octubre de 1997, exp. 4818; 27 de julio de 2001, exp. 5860; 24 de septiembre de 2001, exp. 5876, 14 de abril de 2008, 2001 00082 01), y el prorrogado el mismo. **La prórroga mantiene idéntico el contrato, no se presenta más sino por acuerdo anterior al vencimiento del plazo y lo continúa en las condiciones primarias** por un período igual (artículos 218 [1], 520, 829, 1425 [“prorrogado por un período igual”], 1510, 1685, 1686, 1712, 1891C. de Co).” (Subrayado y negrilla como énfasis)

En materia de contratos de arrendamiento, la renovación es el derecho del arrendatario de permanecer en el inmueble arrendado al vencer el término contractual pactado, cuando ha detentado la tenencia de un inmueble por no menos de dos años, y, en consecuencia, a solicitar al arrendador que se renueve la relación contractual por la que detenta la tenencia, según disponen los artículos 518² y 519³ del Código de Comercio. Como ha indicado la Corte Suprema de Justicia, la renovación implica el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble donde ha ejercido sus actividades, aunque no obliga al arrendador a mantener las mismas condiciones del contrato de arrendamiento inicial. En estos casos se pueden solicitar y negociar nuevas condiciones como

² “Artículo 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya **ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble** con un mismo establecimiento de comercio, **tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo,** salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”.

³ “Artículo 519. DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO. **Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación** del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.”.

el precio (canon) y en caso de diferendos se acude a la intervención judicial para establecer estas nuevas condiciones contractuales.

Los elementos estructurales para la renovación del contrato de arrendamiento se resumen así:

*“El arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento y a continuar gozando de la propiedad comercial en el lugar arrendado cuando: i) ha ocupado título de arrendamiento el inmueble para la explotación de un establecimiento de comercio, por no menos de dos años consecutivos; (ii) ha explotado durante ese lapso un mismo establecimiento; (iii) **ha vencido el contrato de arrendamiento**; y cuando (iv) no se presente alguna de las situaciones que señalan los tres numerales del artículo 518 precitadas.”⁴ (Subrayado y negrilla como énfasis).*

Por su parte, como la *prórroga* del contrato no constituye una renovación en los términos anteriores, sino que implica, la ampliación del término contractual inicialmente pactado y por tanto el tiempo en el que el contrato genera los efectos jurídicos acordados. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha afirmado:

*“El derecho a la renovación del contrato para el comerciante que haya ocupado el inmueble con un mismo establecimiento mercantil por lapso no inferior a dos años consecutivos, derecho este respecto del cual, precisó la Corte en sentencia de su sala Plena proferida el 20 de noviembre de 1971, **que no ha de confundirse con la prórroga del contrato, pues el renovado es uno nuevo**, que puede acordarse o celebrarse con sujeción a las circunstancias especialmente en cuanto a precio y utilización de la cosa arrendada”⁵ (Subrayado y negrilla como énfasis).*

De igual manera, en una controversia similar a la presente, pero con una cláusula contractual que confundía las palabras *renovación* y *prórroga*, el Tribunal Arbitral analizó este precedente, así como las normas sobre interpretación de los contratos y concluyó frente al alcance de dicha cláusula:

*“Por lo tanto, en la medida en que los nueve (9) períodos anuales sucesivos convenidos por las partes y que siguieron al término inicial de un (1) año, aun aplicando la variación anual del precio pactado bajo el régimen previsto en el parágrafo 3 de la cláusula Tercera del contrato materia de esta controversia, **no requirieron de nueva voluntad de las partes, ni se produjeron luego de haberse vencido los plazos consecutivos acordados, este Tribunal concluye que tales períodos son ciertamente nueve (9) prórrogas anuales y no nueve (9) renovaciones, así en algún aparte del texto se les hubiese llamado así, toda vez***

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC-2500 del 23 de junio de 2021, radicación 08001-31-03-010-2013-00168-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 8 de Octubre de 1997, M.P. Pedro Lafont Pianneta.

que en derecho la naturaleza de las cosas está determinada por los efectos jurídicos que producen y no por las denominaciones que las partes les den.

(...) Como surge de los artículos 518 y 519 del Código de Comercio, el legislador parte de la base que las partes no hubieran previsto anticipadamente las condiciones económicas para la eventual renovación del contrato y por eso es necesario un nuevo acuerdo al respecto.

Sin embargo, nada se opone a que las partes hagan su propia regulación dentro de los acuerdos originales como lo hicieron los contratantes en este caso. En efecto, como ya se anticipó, cuando se interpretaron las cláusulas segunda y tercera, las partes pactaron nueve prórrogas anuales y, simultáneamente, un régimen de incremento del canon en el párrafo 3 de la última, (...)

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto concluye el Tribunal que no están demostrados los hechos ni resultan de recibo las razones alegadas para pedir el reajuste del canon al amparo de los artículos 518 y 519 del Código de Comercio porque las partes acordaron las condiciones económicas que habrían de regir su relación contractual por un plazo de diez años para esos efectos, los cuales no se han cumplido y que tales acuerdos tienen fundamento en el mutuo interés que se concretó en el arrendamiento de un local considerado como “ancla”. En consecuencia, han de denegarse las pretensiones de la demanda por la prosperidad de la segunda excepción propuestas por la demandada denominada ‘Validez de la estipulación contractual contenida en la cláusula tercera del contrato’.⁶

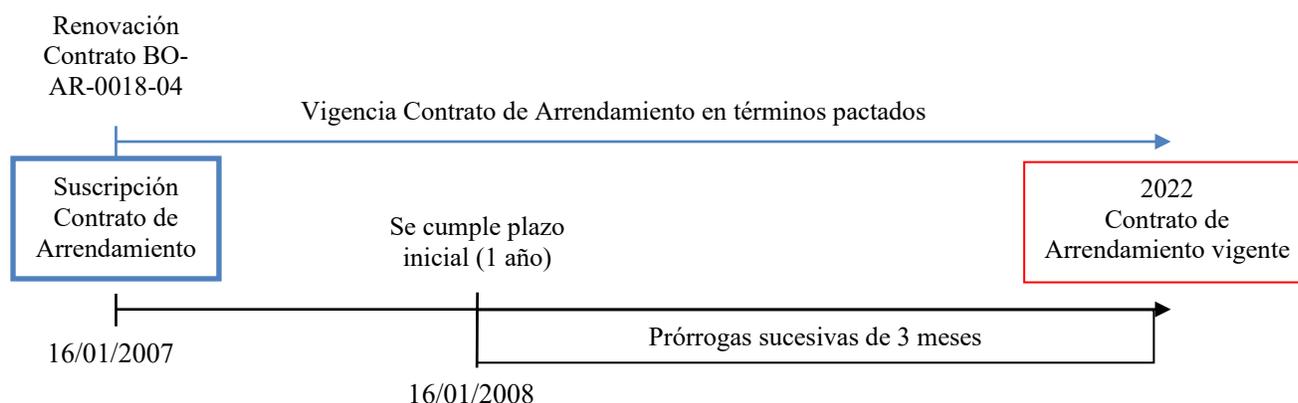
En el caso concreto tenemos que la cláusula CUARTA del Contrato de Arrendamiento estableció:

“CUARTA PLAZO DEL CONTRATO. El término del presente contrato es de UN (1) AÑO, contado a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

*PARAGRAFO: En el evento que el ARRENDATARIO desee continuar con el uso del inmueble arrendado, debe manifestar su interés por escrito al ARRENDADOR con una antelación no inferior a tres (3) meses del vencimiento del plazo contractual. Radicada la solicitud, la Administración manifestará su aceptación o negativa dentro de los tres (3) meses siguientes a la petición y en el caso de no obtener respuesta, **el contrato se entenderá prorrogado por un término de tres (3) meses, en forma sucesiva**” (Subrayado y negrilla como énfasis).*

⁶ Cámara de Comercio de Bogotá. Centro de Arbitraje y Conciliación. Tribunal de Arbitramento de Plaza Imperial Holdings SAS contra Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A. Bodytech. Laudo arbitral del 30 de abril de 2013.

En efecto, el Contrato de Arrendamiento se ha ejecutado pacíficamente bajo las obligaciones y condiciones pactadas desde su firma. Las disposiciones contractuales citadas permiten concluir que, contrario a lo afirmado por Opain, el contrato se ha venido prorrogando sucesivamente y permanece vigente a la fecha bajo las mismas condiciones establecidas inicialmente. Esto no se derivó de un capricho de las Arrendatarias, sino de una cláusula pactada por las partes y a la que Opain quedó obligada como cesionaria, una vez entró en rigor la concesión del Aeropuerto El Dorado. Incluso, el Contrato de Arrendamiento se ha prorrogado por los periodos pactados de tres (3) meses y ejecutado bajo las mismas condiciones acordadas, sin ninguna objeción de las partes ni manifestación de no querer prorrogar dicho contrato, por al menos 15 años. Veamos:



De esa forma, Opain pretende que se establezcan condiciones contractuales nuevas bajo la figura de la renovación, desconociendo que (i) la voluntad de las partes fue prorrogar sucesivamente el Contrato de Arrendamiento, (ii) no existe vencimiento del Contrato de Arrendamiento, y (iii) por ende no se cumplen los requisitos legales de la renovación. En esa línea, las pretensiones de la demanda no cumplen los requisitos para imponer retroactivamente un nuevo canon de arrendamiento, pues el término del Contrato de Arrendamiento no se ha vencido, luego sus condiciones y obligaciones iniciales se encuentran vigentes. Tan es así, que en las consideraciones del Contrato de Arrendamiento se reconoce que este se derivó de una renovación que cambió las condiciones del Contrato BO-AR-0018-04 y en la misma demanda se reconoce que el Contrato de Arrendamiento se prorrogó sucesivamente en 2021.

Por lo anterior, se entiende que el contrato se ha prorrogado sucesivamente, como confesó Opain en el hecho Sexto de la demanda y, por tanto, que el Contrato de Arrendamiento se encuentra vigente bajo las condiciones pactadas inicialmente.

De conformidad con lo expuesto hasta el momento, es necesario concluir que:

1. El Contrato de Arrendamiento se ha prorrogado sucesivamente, luego su término de duración no está vencido.
2. Al no haber vencimiento del término del Contrato de Arrendamiento no es procedente la figura de la renovación, pues sus términos se han mantenido en el tiempo por la voluntad de las partes.
3. Sin renovación no existen diferencias susceptibles de ser resueltas por el juez con base en el artículo 519 del CGP, como se pretende en la demanda de la referencia.
4. En consecuencia, este proceso carece de los elementos legales que habilitan al juez para intervenir y definir los términos del contrato renovado, pues ni siquiera se han estructurado los elementos esenciales de la renovación que tratan los artículos 518 y 519 del Código de Comercio.

4. PETICIÓN

De conformidad con los argumentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, solicito comedidamente al Juzgado declarar la prosperidad de la excepción previa planteada.

5. NOTIFICACIONES

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

Del señor Juez, respetuosamente,



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

**110013103036-2021-00570-00. Proceso verbal. Opain v. Incauca y Aerosupport.
Radicación: contestación, excepciones previas, y demanda de reconvencción.**

Alejandra Gómez <alejandra.gomez@ppulegal.com>

Mar 26/04/2022 2:16 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: gsalgado@aerosupportfbo.com <gsalgado@aerosupportfbo.com>;info@cmmlegal.co <info@cmmlegal.co>;gcaez@cmmlegal.co <gcaez@cmmlegal.co>;corresoficial@eldorado.aero <corresoficial@eldorado.aero>;julio.gonzalez@ppulegal.com <julio.gonzalez@ppulegal.com>;Ricardo Valencia <ricardo.valencia@ppulegal.com>

Señor

JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Vía correo electrónico

Referencia: Proceso verbal de **SOCIEDAD CONCESIONARIA OPERADORA AEROPORTUARIA INTERNACIONAL S.A.-OPAIN** en contra de **AEROSUPPORT S.A.S. e INCAUCA S.A.S.**

Radicación: 110013103036-2021-00570-00

Asunto: **Radicación de:**

- (i) **Contestación de la demanda y formulación de excepciones de mérito.**
- (ii) **Escrito de excepciones previas.**
- (iii) **Demanda de reconvencción.**

ALEJANDRA GÓMEZ MORENO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderada judicial de **INCAUCA S.A.S.**, de conformidad con el poder especial que apporto, encontrándome dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, respetuosamente por medio del presente radico los escritos de la referencia. Así, adjunto:

1. Contestación de la demanda y formulación de excepciones de mérito (Formato PDF, folios:).
2. Escrito de excepciones previas (Formato PDF, folios:).
3. Demanda de reconvencción (Formato PDF, folios:).

Los anexos de los escritos se aportan en el siguiente enlace de One Drive:  https://ppulegal-my.sharepoint.com/:f:/p/ricardo_valencia/EpFgXyX7nbBPktVEYrIUx90BOxwx7EeBwuGFQdcFjMfRfQ?e=xpbBam (En caso de cualquier inconveniente para acceder a la carpeta pueden escribir al correo ricardo.valencia@ppulegal.com)

Copio a la parte demandante, de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Agradezco confirmar acuse de recibido.

Quedo atento a su amable respuesta.

Cordialmente,

**Philippi
Prietocarrizosa
Ferrero DU
&Uría**

Alejandra Gómez
Abogado / Lawyer
alejandra.gomez@ppulegal.com
Tel: +57 1 3268600 Ext. 1403
Carrera 9 # 74-08 Of 105
Bogotá D.C., Colombia
ppulegal.com

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

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