

Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Carlos Guevara Sin <carlos.guevarasin@tiglegal.com>
Enviado el: martes, 6 de abril de 2021 11:16 a. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
CC: radicacionafiansabogota
Asunto: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR - RAD. 2021-00034 00 - CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO
Datos adjuntos: Exepciones de mérito y contestación.pdf; anexo de pruebas documentales 1 a 6.pdf
Categorías: agregado a carpeta

Señora:

JUEZ DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF. DEMANDA EJECUTIVA DE MENOR CUANTÍA No. 2021-00034 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S INC

DEMANDADOS: AMPARO DEL CARMEN NARVAEZ MOSQUERA

ACADEMIA FRANCESA DE BELLEZA LIZA DUPUTEL PF S.A.S

LIZA TATIANA DUPUTEL NARVAEZ

Actuando como apoderado de la parte accionada dentro de la presente causa, en la oportunidad procesal correspondiente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 96 y 442 del Código General del Proceso, en virtud de las facultades conferidas mediante mandatos especiales que he aportado a este despacho, estando notificados en la forma prevista en el artículo octavo del Decreto Ley 806 de 2020, procedo a contestar la demanda y proponer excepciones de mérito sobre las pretensiones.

Para el efecto se adjuntan 2 archivos en formato PDF a esta comunicación y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6° del D.L. 806 de 2020, se remite con copia a la demandada.

Cordialmente,

*****AVISO LEGAL*****

Este mensaje es privado y confidencial y solamente para la persona a la que va dirigido. Si usted ha recibido este mensaje por error, no debe revelar, copiar, distribuir o usarlo en ningún sentido. Rogamos lo comuniquemos al remitente y borre dicho mensaje y cualquier documento adjunto que pudiera contener. No hay renuncia a la confidencialidad ni a ningún privilegio por causa de transmisión errónea o mal funcionamiento.

Cualquier opinión expresada en este mensaje pertenece únicamente al autor remitente y no necesariamente pertenece a Tolosa & Guevara - Estudio Legal -. Los correos electrónicos no son seguros, no garantizan la confidencialidad ni la correcta recepción de los mismos, dado que pueden ser interceptados, manipulados, destruidos, llegar con demora, incompletos, o con virus. Tolosa & Guevara - Estudio Legal - no se hace responsable de las alteraciones que pudieran hacerse al mensaje una vez enviado.

*****DISCLAIMER*****

This message is private and confidential and it is intended exclusively for the addressee. If you receive this message by mistake, you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please inform the sender and delete the message and attachments from your system. No confidentiality nor any privilege regarding the information is waived or lost by any mistransmission or malfunction.

Any views or opinions contained in this message are solely those of the author and are may not be those of *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* -. E-mails cannot be guaranteed to be secure, confidential, or error-free, as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late, incomplete, or contain viruses. *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* - does not accept responsibility for any changes in the contents of this message after it has been sent.

ANEXO DE PRUEBAS DOCUMENTALES

CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. Copia de comunicación de terminación anticipada del contrato de arrendamiento de fecha 18 de abril de 2020, remitida a los correos electrónicos contactenos@bienco.com.co, contactenos@bienco.com.co, cartera01@afiansa.com, cartera01@afiansa.com, y contactenos@sic.gov.co.
2. Copia reiteración terminación anticipada unilateral de fecha miércoles 27 de mayo de 2020 y constancia de remisión electrónica.
3. Copia CONSTITUCIÓN EN MORA PARA RECIBIR POR TERCER AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 7 de julio de 2020.
4. Copia citación a conciliación prejudicial ante la Notaría 73 del Círculo de Bogotá y acta de no conciliación.
5. Copia de propuesta de fórmula de arreglo directo remitida vía correo electrónico.
6. Comunicaciones electrónicas y constancias de desocupación del inmueble de fecha 12 de junio de 2020.

Reenviar: RV: Respuesta Contrato de Arrendamiento Inm 50103; Academia Francesa de Belleza sede Venecia.



Reenvio Carta a Bienco enviada el 18 - 04 - 2020.

Atentamente.

Juan Pablo Fajardo.

De: Juan Pablo Fajardo

Enviado: sábado, 18 de abril de 2020 12:34 p. m.

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; cartera01@afiansa.com <cartera01@afiansa.com>; contactenos@sic.gov.co <contactenos@sic.gov.co>

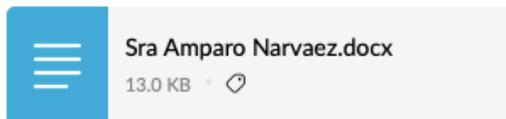
Asunto: Respuesta Contrato de Arrendamiento Inm 50103; Academia Francesa de Belleza sede Venecia.

Adjunto Respuesta.

Cordialmente.

Amparo del Carmen Narvaez.

📎 1 archivo adjunto • [Descargar como archivo comprimido](#)



[Respuesta](#) • [Responder a todos](#) • [Reenviar](#) • [Editar como nuevo](#)

Bogotá D. C

18- 04-2020

Señores:

- Inmobiliara Bienco S.A.S.
- Afianzadora Nacional S.A.
- SIC - Superintendencia de Industria y Comercio.

Referencia:

Terminación del contrato.

De acuerdo a la situación actual y mundial generada por el Covid-19, Se han tomado medidas a nivel Distrital (Bogota D.C) que afectan directamente la rentabilidad de la **ACADEMIA FRANCESA DE BELLEZA SEDE VENECIA**. Aledaño a ello el Presidente de la República dio la orden a Nivel Nacional que nadie podía salir a las calles a partir de la fecha del Martes 24 Marzo 2020 Al 27 de Abril del mismo año. Con esta medida me he es imposible hacer frente a las obligaciones que se pactaron en el contrato. Por ende he tomado la desicion de no continuar con el Local(Calle 45ª sur # 52c – 19 – Barrio Venecia) y desalojar este lo mas pronto posible.

Ahora bien esta desicion la sustento en un principio máximo del derecho conocido como **FUERZA MAYOR** el cual hace alusión a que nadie está obligado a lo imposible. Cabe destacar que el **CORONAVIRUS** cumple con los requisitos de la **FUERZA MAYOR** los cuales son que es un Hecho **IRRESISTIBLE** e **IMPREVISIBLE**.

Por otro lado es valido mencionar que la cláusula penal no operaria debido a la situación de Emergencia Sanitaria que existe en el País y las razones expuestas anteriormente.

Por ultimo es importante resaltar que ***tengo toda la voluntad para acordar un arreglo frente al valor adeudado.***

Cordial Saludo.

Atentamente : Amparo Narvaez Mosquera.

Reenviar: RV: Contrato de Arrendamiento Inm 50103; Academia Francesa de Belleza sede Venecia. ;



Para: "Jorge.lucas@tiglegal.com" <Jorge.lucas@tiglegal.com>

Fecha: mié, 24 mar 2021 18:28:12 -0500

Asunto: RV: Contrato de Arrendamiento Inm 50103; Academia Francesa de Belleza sede Venecia. ;

===== Mensaje reenviado =====

Reenvio Segunda Carta enviada a Bienco el dia 27 - 05 - 2020

Atentamente.
Juan Pablo Fajardo.

De: Juan Pablo Fajardo

Enviado: miércoles, 27 de mayo de 2020 5:14 p. m.

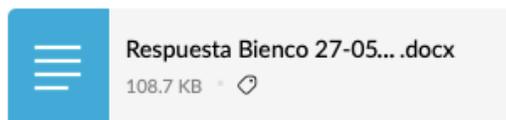
Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>

Asunto: Contrato de Arrendamiento Inm 50103; Academia Francesa de Belleza sede Venecia. ;

Adjunto Terminación del Contrato e Entrega Inmueble por Covid-19.

Cordial Saludo.
Amparo Del Carmen Narvaez.

📎 1 archivo adjunto • [Descargar como archivo comprimido](#)



[Respuesta](#) • [Responder a todos](#) • [Reenviar](#) • [Editar como nuevo](#)

Bogotá D.C

27 / 05 / 2020

Señores

Bienco Inmobiliaria.
SIC.

Referencia

Terminación de contrato y Entrega del inmueble.

Por medio de la presente y con referencia a la solicitud del 19/05/20. Le comunico que debido a la Emergencia Sanitaria que vive el País por el Covid -19 no puedo continuar con el inmueble ubicado en la **AV CL 45ª SUR 52C-19**. Por ende, realizaría la entrega del bien inmueble a más tardar el día 30 de mayo del 2020. Ahora bien, esta decisión la sustento en un principio máximo del derecho conocido como **FUERZA MAYOR** el cual hace alusión a que nadie está obligado a lo imposible. Cabe destacar que el **CORONAVIRUS** cumple con los requisitos de la **FUERZA MAYOR** los cuales son, que es un Hecho **IRRESISTIBLE** e **IMPREVISIBLE**.

Por otro lado, es válido mencionar que la cláusula penal no operaría debido a la situación de Emergencia Sanitaria que existe en el País y las razones expuestas anteriormente.

Es importante resaltar que tengo toda la voluntad para acordar un arreglo frente al valor adeudado.

Esta solicitud se viene realizando desde el 18/04/20 en la cual exprese que debido a la cuarentena no tengo ningún tipo de ingreso generando la imposibilidad frente a las obligaciones que se pactaron en el contrato, Desde esta fecha no se ha encontrado respuesta alguna por parte de Bienco Inmobiliaria. A su vez dejo constancia que esta comunicación se realizó por medio de vía telefónica con la Señora Karen Parra y con registro de llamada PSQ127952.

Fundamento de Derecho.

- Decreto 417 del 17 de Marzo de 2020.
- Decreto 531 de 2020.
- Decreto Legislativo # 579 del 15 Abril de 2020.

Cordial Saludo.

Atentamente: Amparo Narvárez Mosquera

Reenviar: NOTIFICACIÓN CONSTITUCIÓN EN MORA PARA RECIBIR POR TERCER AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



De: Jorge Lucas Tolosa Zambrano <jorge.lucas@tiglegal.com>

Para: "gerenciafa" <gerenciafa@bienco.com.co>

Cc: "pauladuputel" <pauladuputel@hotmail.com>

Fecha: mar, 07 jul 2020 11:58:21 -0500

Asunto: NOTIFICACIÓN CONSTITUCIÓN EN MORA PARA RECIBIR POR TERCER AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

===== Mensaje reenviado =====

Señores

CONTINENTAL DE BIENES SAS
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE

Representante legal

En mi calidad de representante judicial de la señora **AMPARO NARVÁEZ MOSQUERA**, identificada con la C.C. No. 41.529.134, arrendataria del local para actividad comercial ubicado en la Diagonal 45 Sur # 50-17/19 Piso 2-3 y 4 Venecia y/o como figura en certificado de libertad (AC 45 # 50-17/19) de la ciudad de Bogotá, me permito realizar notificación, por **TERCERA VEZ**, de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y constituir en mora al arrendador para efectuar prestación de entrega material del inmueble.

Por lo anterior, adjunto documento de terminación, el cual fue remitido a través de correo certificado a la dirección de notificaciones consignada en el contrato.

De igual forma, estoy facultado para adelantar todas las actividades tendientes a cerrar de forma directa y ordenada la presente relación contractual.

mi número de contacto es el 320 339 56 82.

Cordialmente,

Jorge Lucas
Tolosa Zambrano
Socio

TOLOSA, IGUARÁN & GUEVARA

ESTUDIO LEGAL

@mencione a un usuario o grupo para compartir este correo electrónico



Quién Entrega:

El usuario de la empresa consiguio que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com y en las cambues ubicadas en los Centros de Soluciones; que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido clausula social expone el contrato con la sociedad de comercio. El usuario declara conocer nuestro Aviso de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y reclamos remitir al correo electrónico: www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7702260.

Servientrega S.A. NIT: 860.512.330-3 Principal: Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos
Gratias Contribuyentes. Resolución DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2018. Autores de Resol.
DIAN 00999 de Nov 24/2003. Responsables y Relevedores de IVA.



Cód: CDS/SER: 1 - 10 - 1403

CLL 37 # 13 - 11

PAULA DUPUTEL

Tel/cel: 3232101913

Ciudad: BOGOTA

País: COLOMBIA

Email: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

REMITENTE

FIRMA DEL REMITENTE
(NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)

DESTINATARIO

CLO
20
D01

Ciudad: CALI

VALLE

NORMAL

F.P.: CONTADO

M.T.: AEREO

AVENIDA 5 AN 22 N - 28

CONTINENTAL DE BIENES SAS SR CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRE

Tel/cel: 3232101913 D.I./NIT: 3232101913

País: COLOMBIA Cod. Postal: 760046

e-mail: FACTURA.RETAIL@SERVIENTREGA.COM

DOCUMENTO UNITARIO PZ: 1

GUIA No.: 9116083072

Fecha: 20 / 06 / 2020 14:52

Fecha Prog. Entrega: / /



RECIBI A CONFORMIDAD (NOMBRE LEGIBLE, SELLO Y D.I.)

GUÍA No. 9116083072



FECHA Y HORA DE ENTREGA

/ /

Observaciones en la entrega:

Dice Contener: DOCUMENTOS

Obs. para entrega:

Vr. Declarado: \$ 5.000

Vr. Flete: \$ 0

Vr. Sobreflete: \$ 350

Vr. Mensajería expresa: \$ 10.300

Vr. Total: \$ 10.650

Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):

Peso (Vol): Peso (Kg): 1,00

No. Remisión: SSE0000010865397

No. Bolsa seguridad:

No. Sobreporte:

No. Guía Retorno Sobreporte:

DESTINATARIO

Ministerio de Transporte: Licencias No. 805 de Marzo 5/2001. MINTIC: Licencia No. 1776 de Sep

Bogotá D.C., 16 de junio de 2020

Señores
CONTINENTAL DE BIENES SAS
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE
Representante legal
AV 5 AN 22 N 28
Cali – Valle del Cauca
gerenciafa@bienco.com.co

→
**ASUNTO: CONSTITUCIÓN EN MORA PARA
RECIBIR POR TERCER AVISO DE TERMINACIÓN
UNILATERAL DE CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

AMPARO NARVÁEZ MOSQUERA, identificada con la C.C. No. 41.529.134, en mi calidad de arrendataria del local para actividad comercial ubicado en la Diagonal 45 Sur # 50-17/19 Piso 2-3 y 4 Venecia y/o como figura en certificado de libertad (AC 45 # 50-17/19) de la ciudad de Bogotá, me permito notificar por **TERCERA VEZ** la terminación unilateral del contrato de arrendamiento y constituir en mora al arrendador para efectuar prestación de entrega material del inmueble conforme los siguientes:

I. HECHOS

1. El 30 de octubre de 2012 suscribí contrato de arrendamiento comercial con la inmobiliaria BIENCO SAS INC del local comercial ubicado en la Diagonal 45 Sur # 50-17/19 Piso 2-3 y 4 Venecia y/o como figura en certificado de libertad (AC 45 # 50-17/19) de la ciudad de Bogotá, por un plazo de 12 meses, entre el 1 de octubre de 2012 y el 30 de septiembre de 2013.
2. El contrato fue objeto de prórrogas sucesivas por los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, plazo dentro del cual las obligaciones a mi cargo fueron cumplidas integralmente conforme a las condiciones del contrato de arrendamiento.
3. Nuestro objeto social desarrolla la actividad comercial de institución de educación y formación para el trabajo y desarrollo humano, regulada por el Decreto 4904 de 2009, en cuanto no hacemos parte de la educación formal y nuestras actividades de enseñanza se circunscriben al campo práctico.
4. El 19 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud – OMS declaró la propagación del virus Covid-19 como pandemia mundial, instando a los gobiernos a tomar medidas para garantizar la salud de los ciudadanos.
5. El Gobierno Nacional a través de la expedición de Decretos, ha ordenado el aislamiento preventivo obligatorio de todos los habitantes de la República de Colombia, hasta las cero horas del 1° de julio de 2020, en el marco de la Emergencia Sanitaria.

6. Dentro de las medidas ejercidas se ordenó la cesación total de actividades de orden académico o escolar en espacios físicos y la prohibición de eventos de carácter públicos y privados que impliquen aglomeración de personas.
7. Como consecuencia de las medidas de confinamiento, ha sido **MATERIALMENTE IMPOSIBLE** ejecutar la actividad comercial para la cual fue arrendado el inmueble, situación que ha colocado a mi establecimiento de comercio en una posición de cesación absoluta de pagos derivada del cierre total de actividades.
8. La grave situación económica del país y la insostenibilidad financiera del negocio, aunado a la incertidumbre por la continuidad de las medidas de aislamiento también configuraron la imposibilidad real y material de cumplimiento de las obligaciones a mi cargo y determinaron con mayor razón la decisión irrevocable de dar por terminado el contrato de arrendamiento.
9. Por lo anterior, el 18 de abril de 2020, mediante correo electrónico dirigido a la inmobiliaria, informé la imposibilidad de continuar con la ejecución del contrato, en atención a la situación económica por la que atraviesa mi negocio y frente a la situación de fuerza mayor, que obedece al cierre obligatorio de la actividad comercial que ejerzo.
10. Frente a la conducta omisiva de la Arrendadora, el 27 de mayo de 2020, a través de correo electrónico, dirigí una comunicación en la que se reiteró la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento y se constituyó en mora al arrendador por no recibir materialmente el inmueble
11. El 9 de junio de 2020, a través de correo electrónico, el señor Camilo Cubides Gómez, funcionario de la Sección Desocupaciones y Propietarios, de la Inmobiliaria BIENCO SAS INC, respondió mis solicitudes indocando que el contrato se encontraba prorrogado por el plazo de un año, al estar el preaviso por fuera de las condiciones de la estipulación contractual.
12. La inmobiliaria no ha permitido el cierre ordenado del contrato al desconocer su posición dentro de la relación contractual, desatendido la decisión de terminación unilateral del contrato y a la solución amistosa de controversias, con el propósito de hacer permanecer la vigencia del contrato y recibir el pago de los cánones adicionales.

II. DECLARACIONES Y SOLICITUDES

Con base en los hechos enunciados, hago las siguientes declaraciones y solicitudes, sin que ello desconozca las anteriormente realizadas:

PRIMERA: Reitero mi decisión de dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento comercial suscrito con la inmobiliaria BIENCO SAS INC del local comercial ubicado en la Diagonal 45 Sur # 50-17/19 Piso 2-3 y 4 Venecia y/o como figura en certificado de libertad (AC 45 # 50-17/19) de la ciudad de Bogotá, como consecuencia de la actual imposibilidad de cumplir el pago de las obligaciones económicas, derivadas de una situación de fuerza mayor, por hechos imprevisibles, irresistibles y externos.

SEGUNDA: Constituyo en mora al arrendador para recibir el inmueble objeto de arrendamiento.

En caso que la parte arrendadora lleve a cabo cobros de canon de arrendamiento sin relación de causalidad y estando en mora para recibir se deja constancia que su conducta genera los siguientes efectos: (i) se atenúa la responsabilidad del deudor, quién solo responde por el dolo o culpa grave en la conservación de la prestación debida; (ii) en obligaciones dinerarias, el deudor ya no está obligado a pagar intereses sobre la prestación principal y (iii) el acreedor responde por los perjuicios que sufra el deudor como consecuencia de la mora.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1) Terminación unilateral del contrato con fundamento en el Decreto 797 del 4 de junio de 2020

El régimen de los contratos previsto en la legislación colombiana ha determinado, con relación al arrendamiento, el surgimiento para las partes de unas obligaciones especiales que procuran el mantenimiento del orden y la seguridad jurídica para quienes lo celebran. En este caso, para el arrendatario, el Artículo 2000 del Código Civil, estableció que éste “*es obligado al pago del precio o renta*”

En ese orden de ideas, resulta evidente que, mediante las comunicaciones del 18 de abril de 2020 y 27 de mayo de 2020, se informó de manera expresa la imposibilidad de cumplir con las obligaciones dinerarias derivadas del contrato, razón por la que se daba por terminado de manera unilateral y se exhortaba al arrendador a recibir el inmueble. Pese a esto, la inmobiliaria desatendió nuestro llamado y nos mantiene dentro de una relación jurídica con objeto imposible.

Sin perjuicio a que estas situaciones contractuales estén contempladas dentro del tráfico jurídico, como consecuencia de la emergencia sanitaria causada por la pandemia del COVID 19, el gobierno nacional, en uso de facultades extraordinarias expidió el Decreto 797 del 4 de junio de 2020, mediante el cual otorgó la prerrogativa a los arrendatarios de dar por terminado los contratos, sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

“Artículo 1. Objeto. El presente Decreto Legislativo tiene por objeto regular, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria declarada por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, prorrogada por medio de la Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 de la misma entidad.”

En la misma medida limitó la aplicación del Decreto a ciertas actividades económicas que como consecuencia del aislamiento preventivo obligatorio no les era posible ejercer el objeto de su negocio, así:

“Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto Legislativo será aplicable a los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, a partir del 10 de junio de 2020 por las instrucciones de orden público, se encuentran en la imposibilidad de ejercer las siguientes actividades económicas:

- *Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.*

- *Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.*
- *Cines y teatros.*
- *Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.*
- *Alojamiento y servicios de comida.*
- ***Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.***

Conforme lo indicado en los hechos, la actividad económica ejercida por nosotros, en el marco de la educación y formación para el trabajo y desarrollo humano, se realiza a través de eventos en el espacio físico arrendado, en donde se imparte a grupos de personas saberes y competencias transmitidas con la práctica y el ejemplo, que no pueden realizarse por medios distintos al físico. Así las cosas, el cierre total de nuestra actividad por las instrucciones de orden público ha resultado en la imposibilidad material de cumplir con las obligaciones del contrato, estando amparado en el ámbito de aplicación del decreto en comento.

2) Pago de la cláusula penal

El contrato de arrendamiento suscrito estableció la naturaleza de la cláusula penal como tasación anticipada de perjuicios, por un valor equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones allí incorporadas. Sin embargo, el decreto 797 del 4 de junio de 2020 determinó que el pago de la misma conforme a las condiciones del ámbito de aplicación se reducen en una tercera parte, así:

“Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.”

3) Constitución en mora para recibir.

Como resultado de la terminación del contrato a causa de las medidas administrativas implementadas por los gobiernos nacional y distrital para hacer frente a la pandemia ocasionada por el Covid 19, por mi parte se ha intentado, por todos los medios, hacer la entrega efectiva y material del inmueble; pese a dichos esfuerzos la arrendataria ha recurrido a una posición dilatoria con el fin de no recibir y mantener vigente el contrato que por amparo de la ley tengo la potestad de dar por terminado.

Por lo tanto, resulta evidente que se han cumplido todos los presupuestos para configurar la mora del arrendador como obligado para recibir el inmueble, esto toda vez i) que el acreedor está en la obligación de recibir la prestación debida; (ii) que como arrendataria realicé reiteradas ofertas reales de cumplimiento y (iii) que el arrendador se ha opuesto sin ningún motivo a recibir el cumplimiento de la restitución por mi parte.

Así las cosas, se dará aplicación de los efectos que la ley ha previsto para esta conducta, en los términos del artículo 1739 del Código Civil y a la Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que ha desarrollado a detalle indicando que (i) implica la atenuación de mi responsabilidad como deudora de la prestación de entrega; (ii) me exonera de pagar intereses o sanción alguna sobre la prestación

TOLOSA & GUEVARA

ESTUDIO LEGAL

principal y (iii) extiende la responsabilidad de la arrendadora por los perjuicios que yo sufra como consecuencia de la mora, incluida la repetición y demás sanciones que en mi contra lleve a cabo la aseguradora del contrato.

En adelante, solicito que toda comunicación que se tenga en relación con la entrega y finalización de la relación contractual, se lleve directamente con mi apoderado judicial, quien recibirá correspondencia en medio físico en Bogotá D.C. en la Calle 42 # 8A -69, Piso 7, Edificio Internacional de Bogotá, una vez finalice el aislamiento obligatorio, y en el correo electrónico: jorge.lucas@tiglegal.com o al número telefónico (320-339-5682)

Agradezco toda la atención y colaboración tendiente a lograr acuerdo y superar directamente esta situación.

Cordialmente,



AMPARO NARVÁEZ MOSQUERA
C.C. No. 41.529.134

Bogotá, D.C., 2 de septiembre de 2020

Señora:
AMPARO NARVAEZ MOSQUERA
Calle 42A No. 8A 69 Piso 7
jorge.lucas@tiglegal.com
Bogotá

Ref: Citación Audiencia de Conciliación

Respetado Señora:

Sírvanse comparecer a la Notaria 73 del Circulo de Bogotá D.C., ubicada en la AV el dorado 69C - 03 local 103, el día **DIEZ (10) DE SEPTIEMBRE DE 2.020, A LAS 10 a.m.**, para realizar Audiencia de Conciliación con la sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S**, con el fin de llegar a un acuerdo sobre EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL.

Se advierte a la parte convocante que si no comparece a la audiencia de conciliación a la que fue citada y no justifica su inasistencia dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o excepciones de merito, en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos.



HECTOR FABIO CORTES DIAZ
NOTARIO SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C
ENCARGADO

Bogotá, D.C., 29 de septiembre de 2020

Señora:

AMPARO NARVAEZ MOSQUERA

Calle 42A No. 8A 69 Piso 7

jorge.lucas@tiglegal.com

Bogotá

Ref: 2a Citación Audiencia de Conciliación

Respetado Señora:

Sírvanse comparecer a la Notaria 73 del Circulo de Bogotá D.C., ubicada en la AV el dorado 69C - 03 local 103, el día **PRIMERO (1°) DE OCTUBRE DE 2.020, A LAS 9:00 a.m.**, para realizar Audiencia de Conciliación con la sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S**, con el fin de llegar a un acuerdo sobre EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL.

Se advierte a la parte convocante que si no comparece a la audiencia de conciliación a la que fue citada y no justifica su inasistencia dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o excepciones de merito, en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos.


NOHELIA GARCIA BAUTISTA

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C
ENCARGADA

Av El Dorado 69C – 03 Local 103 Telefono: 2105146

Av. El Dorado 69C 03 LC 103 PBX: 2105146 - 2105147 FAX: 2105144

Email: notaria73bogota@gmail.com / www.notaria73bogota.com

notaria73bogota@gmail.com

=====
Mensaje reenviado
=====

De: Jorge Lucas Tolosa Zambrano <jorge.lucas@tiglegal.com>

Para: "Cartera18" <cartera21@afiansa.com>

Fecha: jue, 25 feb 2021 09:48:59 -0500

Asunto: Propuesta de conciliación (cuenta No. 50005669) - Amparo Narvaez

=====
Mensaje reenviado
=====



Señores Afianzadora Nacional:

En mi calidad de apoderado de la señora Amparo Narváez, y con ocasión a las controversias suscitadas por el contrato suscrito con la Inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES SAS (cuenta No. 50005669), me permito realizar la siguiente propuesta final, la cual no implica aceptación de la obligación, toda vez que su propósito consiste en conciliar las diferencias y evitar un posible litigio:

CONCEPTO	PERIODO	VALOR PAGAR
Cánon de arrendamiento	2020-03	12.282.625
Cánon de arrendamiento	2020-04	12.282.625
Cánon de arrendamiento	2020-05	12.282.625
Cánon de arrendamiento	2020-06 X 20 días	8.188.416
Cláusula penal	X 1.5 cánones	18.423.938
Gastos administrativos		2.000.000
TOTAL A PAGAR		65.460.229

Forma de pago:

El valor total de la propuesta se pagará dentro de los 6 meses siguientes a la suscripción del acuerdo, a razón de \$10.910.039 mensuales.

Como se ha indicado anteriormente, a la inmobiliaria se le notificó la terminación del contrato de arrendamiento, la desocupación del inmueble y se constituyó en mora al arrendador por no recibirlo, el día 20 de junio de 2020, mediante comunicación por correo electrónico y correo certificado a la dirección de notificaciones que reposa en el contrato. Así las cosas, la negativa de recibir y finalizar el contrato no es imputable al arrendatario, puesto que era una obligación legal y contractual de Bienco, y la propuesta se hace sobre esa condiciones.

De antemano, agradezco la disposición conciliatoria e informo que la presente propuesta no acepta responsabilidad contractual o el incumplimiento de las obligaciones derivadas, y su efectividad se materializa con el instrumento jurídico suscrito entre las partes.

Asimismo, estamos dispuestos a revisarlas o recibir alguna contrapropuesta por parte de Ustedes.

**Jorge Lucas
Tolosa Zambrano**
Socio

TOLOSA & GUEVARA

ESTUDIO LEGAL

+57 320 339 5682
jorge.lucas@tiglegal.com
www.tiglegal.com

*****AVISO LEGAL*****

Este mensaje es privado y confidencial y solamente para la persona a la que va dirigido. Si usted ha recibido este mensaje por error, no debe revelar, copiar, distribuir o usarlo en ningún sentido. Rogamos lo comunique al remitente y borre dicho mensaje y cualquier documento adjunto que pudiera contener. No hay renuncia a la confidencialidad ni a ningún privilegio por causa de transmisión errónea o mal funcionamiento.

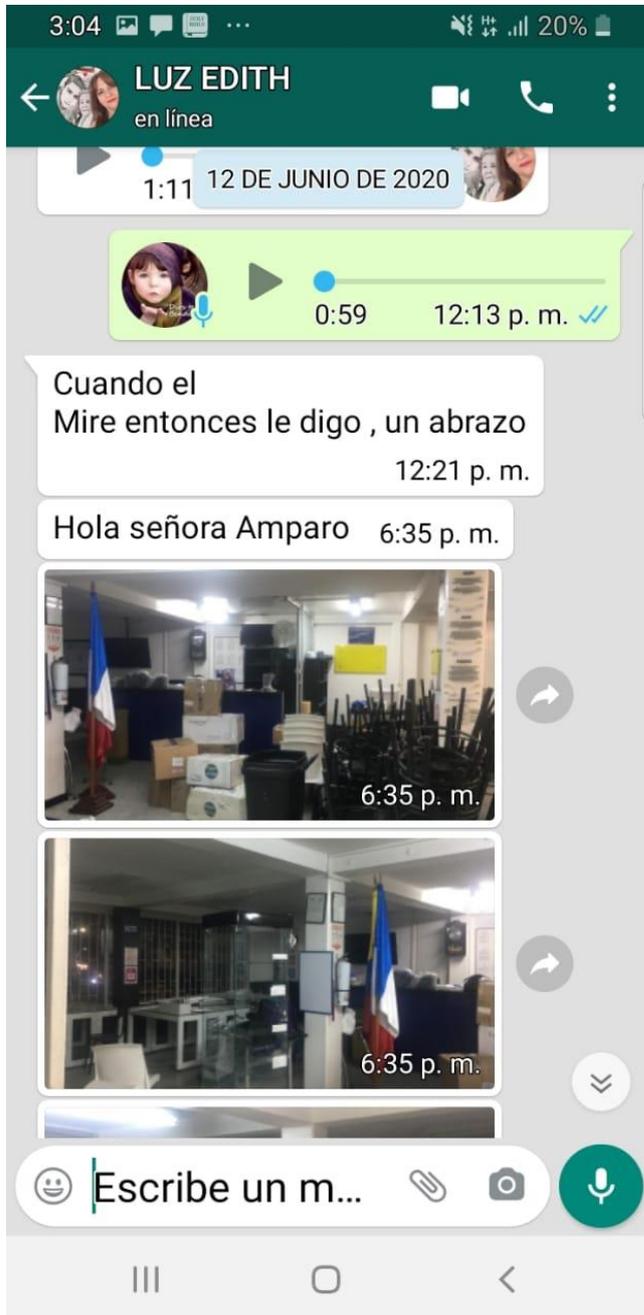
Cualquier opinión expresada en este mensaje pertenece únicamente al autor remitente y no necesariamente pertenece a *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* -. Los correos electrónicos no son seguros, no garantizan la confidencialidad ni la correcta recepción de los mismos, dado que pueden ser interceptados, manipulados, destruidos, llegar con demora, incompletos, o con virus. *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* - no se hace responsable de las alteraciones que pudieran hacerse al mensaje una vez enviado.

*****DISCLAIMER*****

This message is private and confidential and it is intended exclusively for the addressee. If you receive this message by mistake, you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please inform the sender and delete the message and attachments from your system. No confidentiality nor any privilege regarding the information is waived or lost by any mistransmission or malfunction.

Any views or opinions contained in this message are solely those of the author and are may not be those of *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* -. E-mails cannot be guaranteed to be secure, confidential, or error-free, as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late, incomplete, or contain viruses. *Tolosa & Guevara - Estudio Legal* - does not accept responsibility for any changes in the contents of this message after it has been sent.

EVIDENCIAS CIERRE ACADEMIA FRANCESA - SEDE VENEZIA





ACADEMIAFRANCESADEBELLEZA
Publicaciones



Ver estadísticas

Promocionar



Les gusta a mary_monis12 y 89 más

academiafrancesadebelleza A pesar de las dificultades seguimos adelante, dando lo mejor hoy y siempre. #yoAmoMiAcademia #YoesperoMiAcademia.

Ver los 44 comentarios

marieenestefania 🙏

anmarok84 Buenos días, quería preguntar que va a pasar con el módulo de bioseguridad que no terminamos y que fácilmente hubieramos podido finalizar virtualmente, deberían contar con un apoyó virtual para que nosotros como [...]

15 de junio de 2020 · Ver traducción





Cuenteme mi Luz 6:35 p. m. ✓✓

Mañana continuamos 6:35 p. m.



😊 Escribe un m... 📎 📷 🎤

3:05

3G 19%

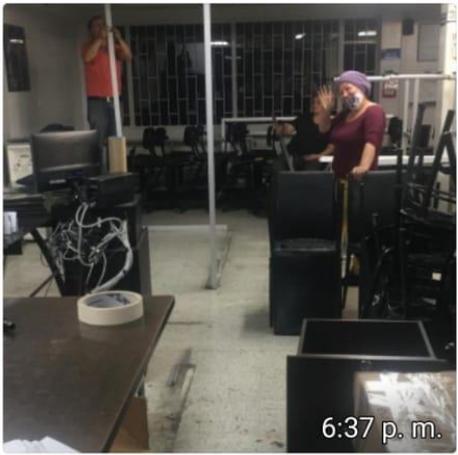


LUZ EDITH

en línea



12 DE JUNIO DE 2020
0:34 6:36 p. m.



6:37 p. m.

Saludos de susy 6:37 p. m.

De Nelly 6:37 p. m.

Me voy con dolor en mi corazón
6:38 p. m.

Esto es muy duro 6:38 p. m.

1:49 6:38 p. m.

Escribe un m...



8:37

4G

Publicaciones

Crear

Publicadas

Feed



Academia Francesa de Belleza está compartiendo un cambio debido al COVID-19.

Publicado por Aymer Barreto
15 de junio de 2020

A pesar de las dificultades seguimos adelante, dando lo mejor hoy y siempre. **#YoAmoMiAcademia**
#YoEsperoMiAcademia



221

50 comentarios 26 veces compartido



Bogotá D.C., abril 5 de 2021.

Señora:

JUEZ DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF. DEMANDA EJECUTIVA DE MENOR CUANTÍA No. 2021-00034 00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

DEMANDANTE: CONTINENTAL DE BIENES S.A.S INC

DEMANDADOS: AMPARO DEL CARMEN NARVAEZ MOSQUERA
ACADEMIA FRANCESA DE BELLEZA LIZA DUPUTEL PF S.A.S
LIZA TATIANA DUPUTEL NARVAEZ

Actuando como apoderado de **AMPARO DEL CARMEN NARVAEZ MOSQUERA** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.529.134, **LIZA TATIANA DUPUTEL NARVAEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.434.340 y la sociedad comercial denominada **ACADEMIA FRANCESA DE BELLEZA LIZA DUPUTEL PF S.A.S** identificada mediante NIT 900.504.153, parte accionada dentro de la presente causa, en el término legal y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 96 y 442 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda y proponer excepciones de mérito sobre las pretensiones, manifestando:

FRENTE A LOS HECHOS

Primero: Es Cierto, entre las partes se celebró contrato de arrendamiento comercial para la explotación de

Segundo: Es cierto.

Tercero: Es cierto.

Cuarto: Es cierto.

Quinto: Es cierto, para a vigencia 2020 el canon del contrato de arrendamiento comercial se incrementó al valor de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE (\$10.321.531)

Sexto: Es cierto.

Séptimo: Es cierto.

Octavo: Es cierto.

Noveno: No relaciona hecho alguno.

Décimo: No es cierto por impreciso, me atengo a que se pruebe y explico:

No es cierto que desde el mes de marzo las parte accionada haya incurrido en mora en el pago de sus obligaciones, pues como se acreditó en la formulación del recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago ejecutivo en el marco del presente proceso, ante el acaecimiento de circunstancias constitutivas de fuerza mayor, que resultan completamente ajenas a la demandante y sus deudoras solidarias y se hizo imposible el correcto desarrollo del objeto contratado y por supuesto de las prestaciones económica del contrato.

Décimo primero: No es cierto por impreciso, me atengo a que se pruebe y explico:

No es cierto que a la fecha se hayan causado las obligaciones periódicas que describe la parte demandante en este hecho, pues con lo indicado se omite que la actual demandada primero solicitó oportunamente la revisión del contrato de arrendamiento para lograr la viabilización del objeto contractual, y segundo; ante el rechazo que en tal sentido hiciera la parte hoy demandante, notificó desde el día 18 del mes de abril de 2020 la terminación unilateral del contrato de arrendamiento comercial ante la imposibilidad de efectuar la explotación económica que sirvió de causa legal para su celebración. Solicitud que como bien se ha acreditado fue reiterada en dos oportunidades incluso constituyendo formalmente en mora de recibir al entonces arrendador.

Décimo segundo: No es cierto por impreciso, me atengo a que se pruebe y explico:

Si bien en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes se ha estipulado una cláusula penal pecuniaria, no es cierto que esta proceda ante el acaecimiento de circunstancias que hagan imposible el cumplimiento de las prestaciones a cargo de la parte arrendataria, mucho más cuando por circunstancias exógenas no puede ésta, hacer uso del inmueble objeto de arrendamiento, ni emplearlo para la explotación económica derivada del ejercicio del giro de sus negocios.

Mucho menos cierto es el valor que de la cláusula penal pretendida por la parte accionante, pues en primer lugar no corresponde a la operación aritmética simple de la sumatoria del valor de dos cánones de arrendamiento conforme ha sido pactado, sino que incluye conceptos de IVA que de ninguna manera podrían considerarse dentro de una estipulación sancionatoria, pues no podría causarse un impuesto de esta naturaleza al no derivar de una remuneración por la prestación directa de un servicio o de la adquisición de un bien gravado.

Décimo tercero: No es cierto por impreciso, me atengo a que se pruebe.

Decimo cuarto: No es cierto por impreciso, me atengo a que se pruebe y explico:

No es cierto que la entrega del inmueble se hubiese efectuado el 02 de septiembre de 2020, es una afirmación de mala fe, pues como bien se ha acreditado en los documentos aportados junto con el recurso de reposición formulado por este extremo contra el mandamiento de pago ejecutivo, ante la terminación unilateral efectuada por la imposibilidad de ejecutar el objeto contratado, y la renuncia de la parte demandante de recibir formalmente el inmueble, éste fue desocupado luego del tercer requerimiento de recibo y la constitución en mora efectuada por la demandada el día 20 de junio de 2020, acreditando para tal fin su estado final por medio de correo electrónico remitido a la parte afianzadora y arrendadora.

Decimo quinto: No me consta y me atengo a que se pruebe.

Decimo sexto: No es cierto, por impreciso, me atengo a que se pruebe y explico:

Conforme se evidencia en el certificado de existencia y representación legal aportado por el extremo demandante, el representante legal Francisco Javier Serna es el primer suplente del Gerente General de la sociedad accionante, sin embargo las facultades para constituir apoderados especiales, interponer recursos o para instaurar demandas para cualquier asunto ante cualquier jurisdicción han sido conferidas conforme a sus propios estatutos a los gerentes jurídicos de la demandada, sin que dentro de las facultades generales del gerente conste tal atribución.

Decimo séptimo: No es cierto, me atengo a que se pruebe y explico:

Conforme se acreditó con las citaciones y convocatorias a los escenarios de conciliación extrajudicial adelantados ante la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, aportados como prueba del recurso de reposición, ha sido la parte accionada quien ha procurado por todos los medios, en un ejercicio leal del principio de buena fe contractual, la que promovió instancias de arreglo directo que de manera irrazonable fueron desatendidas por la demandante requiriendo cumplimiento de prestaciones imposibles de cumplir.

Aunado a lo anterior, con la demanda no solo se desconocen las obligaciones legales del Decreto ley 579 que sujetan a las partes a la búsqueda de un arreglo directo de sus diferencias y a lograr empáticamente la superación de una situación extraordinaria y compleja, sino que se pretende el pago de unas obligaciones imposibles de cumplir, que carecen de causa real y que fueron configuradas de mala fe en desatención de una situación real y exógena que afectó el cabal desarrollo del objeto contratado.

Por el contrario, siempre ha sido la parte accionada la que en procura de lograr la menor afectación posible de la demandada ha formulado propuestas de arreglo directo con las que incluso se reconocían contraprestaciones económicas por una tenencia no efectiva del inmueble objeto de arrendamiento, no

obstante el actuar temerario de la demandante se hace notorio simplemente con ver que, cobrando por vía judicial y en medio de control improcedente **cánones no causados**, pretende además el pago de impuestos al valor agregado que desconocen los presupuestos legales contenidos en el artículo 10° del decreto Ley 682 de 2020, que establece:

“ARTÍCULO 10. Exclusión del impuesto sobre las ventas -IVA sobre el arrendamiento de locales comerciales. A partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo y hasta el 31 de julio de 2020 se encuentran excluidos del impuesto sobre las ventas -IVA los cánones de arrendamiento mensual causado y facturado con posterioridad a la vigencia del presente Decreto legislativo, y los pagos mensuales causados y facturados con posterioridad al presente decreto legislativo y hasta el 31 de julio de 2020 por concepto de concesión de espacios siempre cuando se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos: (...).

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Desde este momento procesal solicito respetuosamente a la Señora Juez negar todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, no solo por carecer de un documento que en estricto sentido reúna los requisitos previstos en el artículo 422 del C.G.P, sino también por carecer de fundamentos fácticos, contractuales y jurídicos, así como de las pruebas que las soporten y en ese sentido solicito sea condenada en costas procesales.

EXCEPCIONES DE FONDO

Como consecuencia de mi oposición y de lo que será efectivamente acreditado y probado, además de la revisión de los requisitos formales del título ejecutivo aportado, solicito al despacho declarar las siguientes excepciones.

1. COBRO DE LO NO DEBIDO Y ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Conforme se ha mencionado en los hechos del documento de reposición en contra del auto que libra mandamiento ejecutivo, al haberse presentado una circunstancia constitutiva de fuerza mayor, imprevisible e irresistible a las partes, que afectó la realización integral del objeto del contrato, al no permitir el goce y uso del inmueble y en consecuencia, imposibilitar las prestaciones a cargo de las partes, la accionada, ante la negativa de revisión de las condiciones contractuales tendientes a reequilibrar la ecuación económica del contrato de arrendamiento comercial celebrado, operó terminación unilateral anticipada o rescisión del mismo desde el día 18 de abril del año 2020, solicitando al arrendador el recibo en el menor tiempo posible, por consiguiente, NO resulta de ninguna manera procedente la exigibilidad de cánones de arrendamiento posteriores a esa fecha argumentando simplemente la no entrega material del inmueble, máxime cuando fue necesario efectuar tres requerimientos a la parte arrendadora para que está accediera a recibir en debida forma el inmueble objeto del negocio comercial de arrendamiento, sin que ninguno fuera atendido por la arrendadora.

Aunado a esto, tampoco puede desconocerse, como lo afirma la demandante, que el inmueble NO se restituyó el día 02 de septiembre de 2020, pues en atención al tercer requerimiento y a la constitución en mora de recibir, enviada por correo certificado físico y electrónico el día 7 de junio de 2020 por medio del entonces apoderado de la actual demandada, se procedió con su desocupación total el día 12 de junio de 2020. y en tal virtud, la misma demandante en las diligencias de conciliación celebradas, previamente manifestó que se vio “obligada” a hacer retoma del inmueble comercial por el “abandono” al que lo sometió la ahora parte demandada.

Menos exigible resulta el cobro por vía judicial del concepto de IVA derivado de los cánones comprendidos para los periodos de mayo a julio de 2020, en primer lugar porque estos no se causaron, y en segundo, porque incluso de haberse causado, sobre estos conceptos tributarios existía exención legal de pago para tales periodos, pues al igual que el cobro judicial pretendido de los cánones no causados, el pago de estos tributos constituiría una clara situación de enriquecimiento sin causa en favor de la parte demandante y un empobrecimiento correlativo de la parte que represento. Lo anterior resulta aun más evidente y gravoso al exigir el pago por vía ejecutiva judicial de una obligación dineraria de carácter sancionatoria que derivada de un incumplimiento contractual no declarado por el funcionario competente, desconociendo incluso que la misma legislación procesal civil, establece que dichos conceptos no prestan mérito ejecutivo sin que medie tal declaración por parte de la autoridad y que mucho menos puede operar sanción alguna cuando se acreditan circunstancias eximentes de responsabilidad, como se evidencia a continuación en este escrito.

2. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD POR FUERZA MAYOR.

El artículo 64 del Código Civil Colombiano, denomina fuerza mayor o caso fortuito “*el imprevisto o que no es posible resistir (...)*”. Esto, conforme se ha desarrollado ampliamente por vía jurisprudencial, debe entenderse como la imposibilidad sobrevenida para cumplir una obligación por un hecho **imprevisible, irresistible y externo**. De manera que el primer elemento de esta figura implica que el evento debe ser sorpresivo y excepcional; es decir, aquel que no puede razonablemente preverse. El segundo, lleva a considerar que el evento no pudo ser evitado por el agente sujeto a la obligación y el tercero, que el evento no ha sido provocado por éste.

En esos términos, la negativa de acceder a la revisión del contrato y al restablecimiento de la ecuación económica del mismo, conforme fuere solicitado en debida oportunidad por la entonces arrendataria, hizo que la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 y el ejercicio de autoridad que dio lugar a la expedición del Decreto 457 de 2020, por medio del cual el gobierno nacional declaró el estado de emergencia, y se crearon una serie de prohibiciones y restricciones a la movilidad, y al desarrollo de actividades industriales y comerciales, hicieren imposible el desarrollo del objeto contractual, incluido el uso y goce del inmueble para los fines contratados y por supuesto el pago o contraprestación efectiva por este concepto, configurando causal de rescisión en los términos del mismo artículo 1990 del Código Civil.

Debe señalarse además que esta circunstancia exógena que ha afectado el cumplimiento del objeto contractual, generó una mayor afectación de la soportable en cualquier escenario por el modelo mismo de negocio y por la actividad comercial y económica que se desarrollaba por parte de la demandada (arrendataria) en el inmueble, actividad que responde a la formación técnica práctica en temas estéticos y de belleza, que no podría realizarse de forma integral por medios electrónicos o virtuales y que demanda la presencia física de los estudiantes en las instalaciones. Así como ocurre con la gestión de una peluquería de la cual no es posible predicar un ejercicio comercial a distancia, aunado a lo anterior, el modelo financiero de la academia está condicionado al pago mensual de las pensiones por parte de los estudiantes inscritos, de manera que la imposibilidad de acceder a las sedes físicas implicó la situación de impagos inmediata por parte de estos.

En ese orden, habiendo operado una fuerza mayor que incidió directamente en el desarrollo de las prestaciones contractuales de las partes, especialmente de la demandada, lo que en términos del modo de extinción de las obligaciones debe ser analizado sobre la responsabilidad de la pérdida de la cosa, que en el caso concreto se traduce en que si bien por la circunstancia de fuerza mayor no podía reclamar el arrendatario indemnización alguna por la imposibilidad de disfrutar del uso y el goce de la cosa arrendada, tampoco podría el arrendador simplemente pretender el pago de la contraprestación pactada aduciendo la existencia del contrato, pues claramente ello resultaría contrario y violatorio del principio rector de buena fe contractual, por lo tanto el hecho de fuerza mayor acaecido implica una pérdida compartida que debe ser asumida por ambas partes del contrato; por la arrendataria en lo que respecta a la imposibilidad de ejercer el uso y goce de la cosa y por la arrendadora ante la imposibilidad de exigir su contraprestación debida en condiciones de normalidad.

Como eximente de responsabilidad para el deudor, el Código Civil prevé como regla general, la no responsabilidad del deudor cuando exista caso fortuito o fuerza mayor, y desde la perspectiva mercantil o comercial, aunque no es posible encontrar una regla general de eximente de responsabilidad para el deudor cuando se materialice la fuerza mayor o el caso fortuito, y deba remitirse a las reglas del negocio en particular, ante la ausencia de regulación expresa, resultarán aplicables por remisión del artículo 822 del Código de Comercio, las normas específicas que sobre los efectos de la fuerza mayor se encuentran en la legislación civil colombiana y que suponen la regla general de exoneración en materia de responsabilidad civil contractual y extracontractual.

Ahora bien, la fuerza mayor como eximente de responsabilidad tiene una connotación adicional que no resulta de ninguna manera irrelevante en el presente caso, pues aunque las partes hayan establecido que el retardo o el impago de las prestaciones económicas del contrato permite el cobro de una suma de dinero a título de pena o indemnización de perjuicios, esto de ninguna manera podría considerarse de forma independiente de la causa que diere origen al impago o retardo del cumplimiento de la obligación principal.

Lo anterior en primer lugar, porque la estipulación contractual en sí misma no reúne las condiciones para ser considerada título de ejecución, pues como se indicó en el recurso de reposición previamente formulado, no es clara, expresa ni exigible al estar sometida a una condición de incumplimiento, que por más que se haya establecido una renuncia expresa a una constitución en mora a un proceso previo de requerimientos de pago por parte de la acreedora, de ninguna manera podría entenderse ello como una renuncia a formular excepciones derivadas de circunstancias eximentes de responsabilidad, y mucho menos

al ejercicio real y efectivo de una defensa técnica teniendo a su acreditación en escenarios judiciales, de cuya definición dependerá en cualquier caso su pago por medio del proceso ejecutivo.

3. COMPENSACIÓN.

Estando pactada la cláusula penal como mecanismo sancionatorio ante el incumplimiento de las partes del contrato de arrendamiento comercial celebrado, es claro que la obligación de recibir el inmueble a la finalización del contrato no solo es una gestión recíproca a la obligación de entrega a cargo del arrendatario, conforme a lo previsto en el artículo 2005 del Código Civil, sino que responde jurídicamente a la naturaleza misma de este contrato del cual no deriva título traslativo de la propiedad sino la concesión temporal de una legítima tenencia. Es ese sentido, la mora para recibir en la que injustificadamente ha incurrido la parte arrendadora, da derecho a la parte arrendataria exigir por vía judicial la declaratoria de tal incumplimiento y el pago de la penal estipulada y de los demás perjuicios ocasionados por el actuar de la actual accionante.

Situación que supone la compensación de las obligaciones de pago de los cánones correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo incluso de considerar que solo hasta ese momento se terminó efectivamente la relación contractual, pues como se acreditará cabalmente a este despacho, fue la fecha real en que se llevó a cabo la desocupación integral por parte de la demandada aun cuando estaba en mora de recibir el inmueble el arrendador y solo estaba pendiente su indicación de fecha y hora para proceder sin generar perjuicio alguno en su contra por la decisión soportada del arrendataria ante la imposibilidad de continuar con la explotación comercial del inmueble para los fines que fuere contratado.

Para el efecto, y en caso de no considerar clara o aplicable la estipulación contractual prevista en la cláusula décima tercera del contrato en favor de la arrendataria, se estiman los perjuicios por el actuar de la parte demandante reacia a la recepción del inmueble, en la suma de dos cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento de la obligación de recibo a cargo de la arrendadora.

4. EXCEPCIÓN DE INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO.

Como quiera que se ha advertido por este extremo procesal que la persona que otorga el poder a nombre de la sociedad demandante para ser representada judicialmente carece de la facultad para otorgarlo en los términos estatutarios, la demanda adolece de un vicio que impide su trámite. Pues como se ha mencionado en el pronunciamiento previo sobre los hechos, conforme se evidencia en el certificado de existencia y representación legal aportado por la demandante, el representante legal Francisco Javier Serna es el primer suplente del Gerente General de la sociedad accionante, sin embargo las facultades para constituir apoderados especiales, interponer recursos o para instaurar demandas para cualquier asunto ante cualquier jurisdicción han sido conferidas conforme a sus propios estatutos a los gerentes jurídicos de la demandada, sin que dentro de las facultades generales del gerente conste tal atribución.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas:

1. Copia de comunicación de terminación anticipada del contrato de arrendamiento de fecha 18 de abril de 2020, remitida a los correos electrónicos contactenos@bienco.com.co, cartera01@afiansa.com, cartera01@afiansa.com, y contactenos@sic.gov.co.
2. Copia reiteración terminación anticipada unilateral de fecha miércoles 27 de mayo de 2020 y constancia de remisión electrónica.
3. Copia CONSTITUCIÓN EN MORA PARA RECIBIR POR TERCER AVISO DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 7 de julio de 2020.
4. Copia citación a conciliación prejudicial ante la Notaría 73 del Círculo de Bogotá y acta de no conciliación.
5. Copia de propuesta de fórmula de arreglo directo remitida vía correo electrónico.
6. Comunicaciones electrónicas y constancias de desocupación del inmueble de fecha 12 de junio de 2020.

Interrogatorios de Parte.

CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC – a través de su representante legal.

AMPARO DEL CARMEN NARVAEZ MOSQUERA identificada con cédula de ciudadanía No. 41.529.134

Testimoniales:

CONSUELO CORREAL CASAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 51694259 - Gerente Jurídica CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. INC quien atendió las diligencias de conciliación prejudiciales.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones y demás comunicaciones que se deban surtir en el marco del proceso por este extremo se podrán remitir a la Calle 42 #8A -69, Piso 7, Edificio Internacional de Bogotá D.C., o por medio de correo electrónico a la dirección: carlos.guevarasin@tiglegal.com , número celular: (300) 448-0053.

Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE GUEVARA SIN
C.C. No. 1.015.410.064
T.P. No. 241.673