

Señores

JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

REFERENCIA: RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL ARRENDADOR
DEMANDANTE: TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS
DEMANDADO: PROMOTORA GABE & CIA. S. C.
RADICADO: 2020-424
ASUNTO: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Señor Juez,

SANTIAGO VÉLEZ PENAGOS, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 70.552.390, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, portador de la Tarjeta Profesional N° 39.214 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es **svelezp@gmail.com**, apoderado de **PROMOTORA GABE & CIA. S. C.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT. 900.092.534-1, con domicilio principal en Medellín, Antioquia, representada legalmente por **JORGE ALBERTO BARCES BOTERO**, mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía N° 3.351.913, conforme al poder a mi conferido que obra en el expediente del proceso, de la manera más atenta me permito dar respuesta a la demanda de la referencia.

RESPECTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, el 31 de marzo de 2008 se celebró el contrato de arrendamiento enunciado.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, la identificación de la oficina es correcta.

AL HECHO TERCERO: Es cierto, la vigencia inicial del contrato fueron tres años contados a partir del 01 de abril del 2008, y se fijó como canon de arrendamiento mensual \$16.375.500,00 más IVA durante los doce primeros meses, fecha en la cual se aumentaría anualmente en un porcentaje igual al IPC del año inmediatamente anterior más un punto y así sucesivamente sin necesidad de requerimientos.

AL HECHO CUARTO: Es cierto, mediante Otrosí No. 1 celebrado el 09 de abril de 2021 se aclararon las matrículas inmobiliarias correspondientes a los garajes 03 y 52.

AL HECHO QUINTO: Es cierto, entre las mismas partes se suscribió el Otrosí No. 2 el 15 de febrero de 2016, por el cual se modificó el término y precio del contrato, así:

“El término del contrato de arrendamiento será un (1) año contado a partir del primero (1) de abril de 2016 vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por el medio más expedito posible su intención de no renovar la vigencia con 90 (noventa) días de antelación, se entenderá renovado automáticamente por periodos de un (1) año.”

Es cierto que TIVI COLOMBIA durante la vigencia no envió aviso con la intención de no renovar la vigencia y en ese sentido se prorrogó automáticamente hasta que las partes decidieron celebrar el Otrosí No.3.

Es cierto que en nuestros archivos reposa el documento original y firmado.

AL HECHO SEXTO: Parcialmente cierto, el 03 de septiembre del 2018, mediante Otrosí No. 3 las partes decidieron ampliar la vigencia del contrato, el precio del arrendamiento, modificaron el literal A de la cláusula décima tercera, y adicionalmente incluyeron nuevas cláusulas contractuales.

AL HECHO SEPTIMO: Se narran varios hechos a los cuales proceso a pronunciarme:

No le consta a mi representado las consecuencias ocasionadas por la pandemia a los clientes de la demandante, ni las afecciones en su contratación, lo cual, por demás, no es pertinente para la discusión que envuelve la presente demanda.

Es cierto que TIVIT COLOMBIA solicitó facilidades de pago del canon de arrendamiento, a lo cual PROMOTORA GABE, sin estar obligada a ello y solo con la intención de mantener una buena relación comercial y brindar un apoyo ante la emergencia que afectó a toda la economía, incluyéndose, le otorgó a TIVIT COLOMBIA un plazo para el pago de los cánones de arrendamiento de 45 días y un descuento del 5%, a partir el mes de abril.

Es pertinente resaltar que, tal como se observa en el pantallazo insertado por la demandante, en el correo enviado por PROMOTORA GABE se señaló que dicho acuerdo se revisaría en 90 días, estando claro entonces que el mismo no se concedería de manera indefinida, sino que el 31 de julio se evaluarían los términos del mismo. Llegada esta fecha (31 de julio), TIVIT COLOMBIA, la directa beneficiaria del pacto, no realizó ninguna solicitud para revisar los términos del mismo, razón por la cual PROMOTORA GABE entendió que no estaba interesada en continuar con el beneficio y procedió a realizar la facturación del canon del mes de agosto de manera habitual. El beneficio planteado no afecta ni modifica el contrato, el mismo era un beneficio sobre los derechos económicos causados a favor de mi representada, respecto de los cuales se hizo una renuncia y se otorgó un plazo.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto, el 07 de julio TIVIT COLOMBIA solicitó a mi representada tomar en consideración realizar un descuento del 30% sobre el canon de arrendamiento.

Es cierto que tras negociación sostenida durante el mes de julio no se llegó a ningún acuerdo.

AL HECHO NOVENO: Se narran varios hechos a los cuales proceso a pronunciarme:

No me constan los esfuerzos realizados por la demandante. Con todo, de haber tenido lugar a los mismos, son cuestionables pues es bien sabido que TIVIT es una potente multinacional que presta servicios de tecnología y cuenta con varias sedes tanto en Colombia como en el exterior, estando presente incluso en oficinas contiguas a la oficina objeto del contrato de arrendamiento que hoy se discute.

Es cierto que TIVIT COLOMBIA sin existir razón legal o contractual que se lo permitiera, pretendió dar por terminado de manera unilateral el contrato y el 17 de agosto de 2020 envió un correo electrónico a PROMOTORA GABE en el cual manifestaba que debido a la crisis generada por el COVID 19 “notificaban la terminación del contrato” y que esperaban la aceptación por esa misma vía. Adviértase que la supuesta notificación se hizo por fuera del plazo pactado para tal fin.

No es cierto que en dicha comunicación señalara como fecha de entrega el 15 de octubre de 2020, en el correo electrónico de esa fecha solicitaron que se coordinara una reunión para concretar las actividades a las que hubiera lugar para efectuar la entrega, sin advertir el día de la misma.

El 03 de septiembre, PROMOTORA GABE, en respuesta al correo del 17 de agosto, envió un comunicado informando que la situación generada por el Covid-19 no generaba ninguna causal legal que permitiera dar por terminado el contrato, y adicionalmente explicó que la vigencia de este era hasta el 31 de octubre de 2023 de acuerdo a lo pactado, por lo cual en caso de abandonar el inmueble en una fecha anterior, incurriría en la obligación de pagar lo equivalente al precio del arrendamiento durante su vigencia los intereses moratorios a los que hubiera lugar y la cláusula penal pactada en el contrato. Fue entonces cuando TIVIT COLOMBIA en respuesta a este comunicado, el 7 de septiembre de 2020 informó que entregaría el inmueble el 15 de octubre de 2020 y que pagaría el canon correspondiente hasta el 01 de noviembre del 2020.

Es cierto que el 10 de octubre, como se observa en la guía aportada enviaron un sobre a PROMOTORA GABE, el cual contenía las impresiones de algunas de las comunicaciones cruzadas por correo electrónico entre las partes.

AL HECHO DECIMO: Falso, TIVIT COLOMBIA, en una interpretación errónea y conveniente del contrato, fundamentó su equívoca notificación en la cláusula modificada por el Otrosí No. 3 como se transcribe en la demanda, ignorando que en el mismo otrosí se advierte que las cláusulas b y c permanecen sin modificaciones y que se debe hacer una lectura integral del clausulado vigente, incluyendo el contrato principal y los demás otrosíes.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto, ya se hizo referencia al comunicado del 03 de septiembre.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es cierto, como se dijo, fundamento su conducta en una interpretación errónea de la cláusula décima tercera, parágrafo, literal A.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto que PROMOTORA GABE mediante comunicado del 24 de septiembre señaló que no asignaría delegado para recibir el inmueble y se explicó que:

“de acuerdo a lo establecido en el parágrafo decimotercero de la misma cláusula, el contrato no podrá darse por terminado anticipadamente si el arrendatario se encuentra en mora, razón por la cual las comunicaciones enviadas por su parte notificando la terminación unilateral del contrato, se entienden por no recibidas, pues además de hacerlo fuera del tiempo establecido para tal fin, debían encontrarse al día con el pago de sus obligaciones.

Por lo anterior, además de conminarlos a ponerse al día con el pago de sus obligaciones, les reiteramos que no existen razones legales, ni convencionales para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento del asunto y en ese sentido el contrato y sus efectos tienen plena vigencia hasta el 1 de noviembre de 2023.

Así las cosas, no hay lugar al recibo del inmueble y en este sentido les informamos que no asignaremos a ningún delegado, ni suscribiremos acta, ni haremos inventario en ese sentido”

En lo que hace a la “prorroga en el plazo otorgado para el pago del canon de arrendamiento” señalado en el hecho séptimo, como se explicó, el apoyo fue otorgado por 90 días, hasta el 31 de julio, plazo en el cual se revisarían los términos del beneficio concedido y como se sabe, para ese momento TIVIT COLOMBIA no mostro interés en solicitar que se considerara la aplicación de dicho beneficio, incluso como ellos mismos relatan en el hecho octavo de la demanda el 7 de julio solicitaron que se considerara otorgar un nuevo beneficio y sobre dicha negociación no se llegó a ningún acuerdo. Razón por la cual PROMOTORA GABE realizó la facturación del mes de agosto como lo hacía habitualmente. No puede entenderse que se estableció un beneficio indefinido en el contrato, cuando claramente se estipuló que debían revisarse las condiciones de ejecución para

mirar si había lugar o no a realizar otro tipo de concesiones a favor de TIVIT COLOMBIA, situación que no ocurrió y por ende, el contrato debió seguir ejecutándose conforme lo pactado por las partes.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Parcialmente cierto, TIVIT COLOMBIA, ignorando sus obligaciones contractuales y legales e ignorando los insistentes llamados a ponerse al día con los pagos debidos y las explicaciones de la correcta interpretación que se debía hacer del contrato, ratificó su posición de dar por terminado el mismo y no aceptó que se encontrara en mora.

AL HECHO DECIMO QUINTO: Parcialmente cierto, el 23 de septiembre de 2020 el representante legal del Promotora Gabe se presentó en la oficina objeto del contrato de arrendamiento, actuando dentro de la normal diligencia de un buen hombre de negocios que vela porque los inmuebles de su propiedad se encuentren en buen estado y no asistió con la intención de realizar ninguna diligencia tendiente a la recepción del inmueble toda vez que el contrato gozaba de plena vigencia, posición que siempre reiteró en todas las comunicaciones y conversaciones.

Así, la concurrencia a dicha visita no puede entenderse como un acto de aceptación de la terminación o la condonación de las obligaciones que corresponden a TIVIT COLOMBIA.

AL HECHO DECIMOSEXTO: Falso, contrario a lo manifestado, ni siquiera dieron aplicación a la errónea interpretación que hicieron del contrato y no es cierto que el 14 de octubre el inmueble estuviera en condiciones de restituirse, tanto así que el envío de las llaves lo hicieron apenas hasta el 27 de octubre de 2020, mediante la empresa de mensajería Interrapidísimo, fecha en la cual, incumpliendo el contrato, abandonaron la oficina.

No es cierto que realizaran las actividades de adecuación, TIVIT COLOMBIA en calidad de arrendatario de cuatro oficinas ubicadas en el mismo piso del Edificio Torres 85 P.H., realizó una modificación en las instalaciones eléctricas de dichos inmuebles, comprometiéndose en todo caso a volver a su estado original dichas instalaciones en el momento en que fuera necesario. Apenas, hasta el 13 de octubre de 2020 TIVIT COLOMBIA solicitó al Representante Legal de Promotora Gabe firmar una autorización para que un funcionario de la compañía CLIMA POWER INGENIERIA S.A, realizara todos los trámites correspondientes para tramitar la solicitud de servicio de Energía Eléctrica ante la empresa ENEL – CODENSA. Dicha autorización se otorgó “sin perjuicio de las obligaciones que debe cumplir TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS , en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con la propietaria del inmueble, y de ninguna manera constituye aceptación o autorización expresa o tácita para que el arrendatario desocupe o entregue el mismo, ni mucho menos de por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento; tampoco implica el recibo del activo por parte de la propietaria, ni la aceptación de mejoras o de modificación del contrato celebrado en lo que se refiere a las mejoras que se realicen en el inmueble”. TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS, no cumplió con su obligación contractual consagrada en la cláusula décimo octava, según la cual, el ARRENDATARIO restituirá “el inmueble en el estado en el que lo recibió y podrá retirar los materiales e instalaciones por él adosados siempre que su retiro no indique deterioro para el inmueble o no signifiquen para el ARRENDADOR la ejecución de obras adicionales a efecto de volverlos al estado en que se recibieron por parte del ARRENDATARIO”, ello porque abandonó el inmueble sin hacer la gestión necesaria para dejar las instalaciones eléctricas en el estado en el que las recibió.

Sumado a ello, en el hecho décimo séptimo confiesan seguir haciendo uso de las instalaciones el 19 de octubre de 2020.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No me consta, como quiera que mi representada no presenció ninguna visita.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Nos atenemos al contenido de las comunicaciones.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Ciertamente, confesando una vez el incumplimiento del contrato.

RESPECTO A LAS PRETENCIONES:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante por lo que a continuación expongo

EXCEPCIONES DE FONDO Y MEDIOS DE DEFENSA

- **No procedencia de las pretensiones**

Atendiendo a que el inmueble desde antes de la presentación de la demanda se encuentra en poder de mi representada, no resulta procedente que se decrete la restitución material del mismo. Ahora, si la entrega se ajusta o no a lo establecido en el contrato, es una discusión que se llevará a cabo en un proceso de responsabilidad contractual que conoce el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2021-00100, y en tal sentido no es competente su despacho para pronunciarse sobre ello.

El día 31 de marzo de 2008 se celebró válidamente un contrato de arrendamiento entre PROMOTORA GABE & CIA. S. C. A., en calidad de ARRENDADORA y propietaria del inmueble objeto del contrato, y TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS (antes SYNAPSIS COLOMBIA LTDA), en calidad de ARRENDATARIO, de los inmuebles denominados Oficina 501 Cra 14 No. 85-68 Edificio Torres 85 P.H., parqueaderos con servidumbre entre ellos No. 1 y 2 – 3 y 4 Sótano 1 y parqueaderos sencillos No. 40, 50, 52 y 54 Sótano 1; descritos y alinderados en la cláusula segunda de dicho contrato. Dicho contrato ha sido aportado por el demandante.

En la cláusula tercera se pactó que el término del arrendamiento sería de tres años contados a partir del 01 de abril de 2008 vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra su intención de darlo por terminado, con un mínimo de 90 días de antelación, se encenderá dicho término prorrogado en forma sucesiva y automática por periodos de un año, lo cual efectivamente sucedió.

El 15 de Febrero de 2016, las partes contratantes suscribieron el Otrosí No. 2, con el fin de modificar el precio del arrendamiento y su término de duración, pactando que el mismo sería de un año contado a partir del 1 de abril de 2016 vencido el cual, si ninguna de las partes ha avisado a la otra su intención de no renovar la vigencia con 90 días de antelación, se entenderá renovado automáticamente por periodos de un año, lo cual efectivamente sucedió.

El 03 de septiembre de 2018, las partes contratantes suscribieron el Otrosí No. 3 (aportado por el demandante), por el cual las partes de mutuo acuerdo decidieron modificar la vigencia del contrato, el precio del arrendamiento, e incluir nuevas cláusulas contractuales. Y en ese sentido, con la suscripción de este Otrosí se estableció: (i) que la vigencia del contrato se terminaría el 1 de noviembre de 2023, si alguna de las partes avisara a la otra su intención de no renovar la vigencia con noventa días de antelación, pues de lo contrario se entendería renovado por un año y así sucesivamente. (ii) Las partes, adicionalmente decidieron pactar algunas hipótesis en la cuales, el contrato podría darse por terminado de manera anticipada, lógicamente mediando el aviso de 90 días antes de terminada la vigencia, pues dicho parágrafo regula únicamente supuestos en los cuales es posible modificar la vigencia del contrato, sin que con ello se pretendieran desconocer las demás

obligaciones pactadas o se permitieran hipótesis para dar por terminada el contrato sin que mediara aviso alguno, pues ello resultaría ilógico. Así, de la lectura de las hipótesis pactadas en el otrosí se entiende que:

- A. Del 1 de noviembre de 2018, hasta el 31 de octubre de 2020 (segundo año de vigencia del Otrosí), el contrato se podía dar por terminado siempre que el arrendatario enviara un aviso con 90 días de anterioridad, esto es, a más tardar el 31 de julio de 2020 y se encontrara al día con el pago de sus obligaciones a esta fecha, pagando los cánones correspondientes hasta la terminación de la segunda vigencia. (literal a – modificado por el Otrosí No. 3)
- B. Del 1 de noviembre de 2021 (vencido el tercer año), hasta el 31 de octubre de 2022 (vencimiento del cuarto año), el contrato se podrá dar por terminado siempre que el arrendatario envíe un aviso a más tardar el 31 de julio del 2022 y se encuentre al día con el pago de sus obligaciones a esta fecha, pagando equivalente a tres cánones de arrendamiento mensual. (literal b)
- C. Del 1 de noviembre de 2022, en adelante (vencido el cuarto año y en las prórrogas), contrato se podrá dar por terminado siempre que el arrendatario otorgue un preaviso de tres meses, durante los cuales el arrendador debe pagar los cánones de arrendamiento.

Como el demandante mismo lo confiesa el 17 de Agosto de 2020, TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS, envió vía correo electrónico, una comunicación fechada el 12 de agosto de 2020 notificando la terminación del contrato de arrendamiento, claramente la supuesta notificación se hizo por fuera del plazo pactado para tal fin (máximo el 31 de julio de 2020) y como si fuera poco al momento de realizarla, se encontraba en mora, en ese sentido ni siquiera dieron aplicación a la errónea interpretación que hicieron del contrato, según la cual podían darlo por terminado si pagaban los cánones faltantes hasta la concurrencia del segundo año, lo que pone en evidencia que su única intención era desconocer lo que claramente estaba pactado, atentando contra los derecho de la arrendadora. Comunicación aportada por el demandante.

Además de la mora en el pago del canon de arrendamiento, de acuerdo a estado de cuenta remitido por la administración del Edificio Torres 85 P.H., TIVIT COLOMBIA también se encuentra en mora del pago de las cuotas de administración de la propiedad horizontal, lo cual es su responsabilidad de acuerdo a la cláusula décimo primera del contrato. Con el recurso de reposición al auto audito admisorio de la demanda se aportó estado de cuenta de las cuotas de administración y cuenta de cobro del Edificio Torres 85 PH, emitida en 01 de noviembre de 2020 por valor de \$7.670.700 por concepto de cuotas de administración e intereses de mora de la Oficina 501 de ese edificio.

TIVIT COLOMBIA, sin tener fundamento legal o convencional alguno, abandonó las instalaciones del inmueble manifestando su intención de no continuar dando cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el contrato. Como se confiesa en el escrito de demanda, el 27 de octubre de 2020 el hoy demandante envió por la empresa de mensajería Interrapidísimo las llaves de las oficinas, fecha en la cual, presuntamente abandonaron la oficina, contrario a lo manifestado en sus comunicaciones en las que señalaban que lo harían el 15 de octubre, evidenciando una vez más que ni siquiera dieron aplicación a la errónea interpretación que hicieron al contrato, siempre menoscabando los intereses de mi representado. Constancia de envío aportada por el demandante. Si bien, esta conducta no constituye una entrega efectiva y legal, lo cierto es que mi representada tiene el poder material de la cosa, abandonada por TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS.

En resumen, TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS, desde antes del 1 de noviembre de 2020 dejó de cumplir las obligaciones adquiridas en el

contrato de arrendamiento suscrito con PROMOTORA GABE & CIA. S. C. A.. sobre los inmuebles denominados Oficina 501 Cra 14 No. 85-68 Edificio Torres 85 P.H., parqueaderos con servidumbre entre ellos No. 1 y 2 – 3 y 4 Sótano 1 y parqueaderos sencillos No. 40, 50, 52 y 54 Sótano 1.

Así, dichos incumplimientos por parte de la ARRENDATARIA y hoy demandante son una clara causal de terminación del contrato, lo que de hecho conlleva a la inmunización de perjuicios por ellos causados, lo cual no es asunto de discusión en este momento, pues bien se sabe que en este tipo de procesos no se permite la acumulación.

Por lo expuesto y ante la terminación del contrato por incumplimiento del ARRENDATARIO, mi representado como PROPIETARIO del inmueble, inició las acciones pertinentes para dejar el inmueble en un estado que le permitiera volverlo a arrendar. Lo que en ningún caso significa que PROMOTORA GABE & CIA. S. C. A. toleró los incumplimientos de TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS y mucho menos que aceptó su intento de dar por terminado el contrato de manera unilateral sin tener razón legal alguna que lo fundamentara; sino que en el actuar diligente de un buen hombre de negocios, intentaba mitigar los perjuicios causados por el incumplimiento y abandono de la oficina objeto del contrato.

Sea de aclarar que TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS, en un incumplimiento más de sus obligaciones, no dejó la oficina en las condiciones en las que le había sido entregada.

De acuerdo a lo narrado, no resulta coherente que se ordene restituir un inmueble a la demandada, cuando bien se sabe que el mismo se encuentra bajo su custodia incluso antes de la presentación de la demanda, habida cuenta del incumplimiento contractual de la demandante, lo cual generó la terminación del contrato de arrendamiento.

PETICIONES

PRIMERA: Sírvase no acceder a las pretensiones de la demanda por lo narrado y aportado como prueba.

SEGUNDA: Condénese en costas a la demandante.

PRUEBAS

1. **INTERROGATORIO DE PARTE:** Decretar interrogatorio de parte para la fecha y hora que sirva señalar a:

- Leonardo Miguel Covalschi, mayor de edad identificado con P.P. N° 17637457, a quien se le cita en su calidad de representante legal de la sociedad **TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS**, de suerte que en el evento en que para el momento en que se practicara la prueba no revistiere tal calidad, el interrogatorio se practicará a la persona que la ostente en ese momento. El interrogatorio versará sobre los hechos de la demanda y las circunstancias de entrega del inmueble objeto el contrato de arrendamiento celebrado. Correo electrónico al que se puede contactar: silvio.cunha@tivit.com, de acuerdo el certificado de existencia y representación de la sociedad.

2. **DECLARACION DE PARTE:** Decretar declaración de parte para la fecha y hora que sirva señalar a:

- Jorge Alberto Garcés Botero, mayor de edad identificado C.C. 3.351.931, representante legal de Promotora Gabe & Cia S.C.A. La declaración versará sobre las circunstancias de entrega del inmueble objeto el contrato de arrendamiento celebrado.
Correo electrónico al que se puede contactar: svelezp@gmail.com.

3. **TESTIMONIAL:** Decretar testimonio para la fecha y hora que sirva señalar a:

- Angélica Gutiérrez Piza, mayor de edad, Administradora de la Torre 85 PH, edificio donde se ubica inmueble objeto el contrato de arrendamiento celebrado. Su testimonio versará sobre las condiciones de entrega de inmueble.

Correo electrónico al que se puede contactar:
angelica.gutierrez@conefortl.com torre85@conefort.com. Tel:
6420526/6420527 - Cel: 3208593656.

- Natalia Mejia, mayor de edad, identificada con C.C. 52.410.167, arquitecta que realizó visita al inmueble y puede rendir testimonio de las condiciones de la entrega.

Correo electrónico al que se puede contactar:
natalia.mejia@zumearquitectura.com

NOTIFICACIONES

Demandante: Misma de la demanda

Demanda: Misma de la demanda

Apoderado de la demandada: Carrera 43 A No. 1 – 85 Interior 707, Medellín, Antioquia, o en la siguiente dirección de correo electrónico: svelezp@gmail.com.

Del Señor Juez,



SANTIAGO VÉLEZ PENAGOS
C.C. 70.552.390
T.P. 39.214

CONTESTACION Y EXCEPCIONES PREVIAS 2020-424

Santiago Velez <svelezp@gmail.com>

Miércoles 26/05/2021 2:28 PM

Para: Juzgado 44 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j44cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jonathan.gomez27@outlook.es <jonathan.gomez27@outlook.es>; Silvio.Cunha@tivit.com <Silvio.Cunha@tivit.com>

CC: abogado2svp@gmail.com <abogado2svp@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (486 KB)

Escrito de contestacion.pdf; Excepciones Previas .pdf;

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ**

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL ARRENDADOR

DEMANDANTE: TIVIT COLOMBIA TERCERIZACIÓN DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS

DEMANDADO: PROMOTORA GABE & CIA. S. C.

RADICADO: 2020-424

Señor juez, me permito adjuntar escrito de contestación excepciones previas amablemente le solicito que acuse recibido del mismo.

Cordialmente,

Santiago Velez Penagos

Santiago Velez – Abogado

Socio

svelezp@gmail.com

Teléfono: 2661740

Dirección : Carrera 43ª No 1-85 ofi 707

Edificio Banco Caja Social

Medellín

TRASLADO. Para dar cumplimiento a lo ordenado en el *art, 370 del Código General del Proceso*, se fija el anterior escrito de excepciones de mérito, en lista de traslado en lugar público de la secretaría del Juzgado, hoy *1º de junio de 2021*, siendo las 8:00 AM, por el término legal de **cinco (5) días**, que empieza a correr el día *2 de junio de 2021* a las 8:00 AM, quedando a disposición de la parte contraria.

El Srio,

CARLOS A. GONZÁLEZ T. (2)

Señores
JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

REFERENCIA: RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL
ARRENDADOR
DEMANDANTE: TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y
TECNOLOGIA SAS
DEMANDADO: PROMOTORA GABE & CIA. S. C.
RADICADO: 2020-424
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

Señor Juez,

SANTIAGO VÉLEZ PENAGOS, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 70.552.390, abogado en ejercicio, titulado e inscrito, portador de la Tarjeta Profesional N° 39.214 del Consejo Superior de la Judicatura, cuyo correo electrónico es **svelezp@gmail.com**, apoderado de **PROMOTORA GABE & CIA. S. C.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT. 900.092.534-1, con domicilio principal en Medellín, Antioquia, representada legalmente por **JORGE ALBERTO BARCES BOTERO**, mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía N° 3.351.913, conforme al poder adjunto, de la manera más atenta me permito presentar las siguientes excepciones previas:

1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales.

El artículo 82 del Código General del Proceso consagra que “*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*”

Con la demanda se busca restituir un inmueble a mi representada, en su calidad de arrendadora y en ese sentido el demandante formula la siguiente pretensión:

“Que se DECRETE la restitución material a favor del ARRENDADOR PROMOTORA GABE & CIA S.C.A con NIT 900.092.534-1 y en consecuencia se le ordene recibir el inmueble arrendado, en virtud de la terminación del contrato de arrendamiento notificada por el ARRENDATARIO TIVIT COLOMBIA SAS sobre la OFICINA 501 junto con las servidumbres de los parqueaderos No 1 y 2 – 3 y 4, 48, 50, 52, 54 del sótano 1 ubicados en la carrera 14 # 85 – 68 piso 5 de la ciudad de Bogotá.”

No es precisa ni clara la pretensión de la demanda, pues tal como se narró en el escrito de contestación de la misma, ante el incumplimiento de la obligaciones adquiridas por TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS, el contrato de arrendamiento se dio por terminado y el inmueble actualmente se encuentra a disposición de su propietario, PROMOTORA GABE & CIA. S. C. Esto es, la demanda presentada no persigue ningún fin, pues suponiendo que el despacho proceda a conceder la pretensión de la demanda, no podría ordenar a mi representada que reciba un inmueble del cual ostenta el poder material, real y jurídico, incluso desde antes de la presentación de la demanda que se excepciona.

2. Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva.

La razón de ser del PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL ARRENDADOR es el ARRENDADOR (PROMOTORA GABE & CIA. S. C.)

demande para que el ARRENDATARIO (TIVIT COLOMBIA TERCERIZACION DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS) le restituya el inmueble arrendado, y se asegure mediante la práctica de medidas cautelares el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar. De hecho establece dicho artículo que el demandado, haciendo referencia al Arrendatario, sujeto pasivo natural de este tipo de procesos, *“deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”* y que *“Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas”, lo cual no tiene sentido si el ARRENDADOR -PROMOTORA GABE- ya dispone del inmueble como en el caso que nos ocupa.*

Adicionalmente, consagra el artículo 385 del Código General del Proceso, otros procesos de restitución de tenencia a los que se le aplicará el artículo precedente, esto es, el que se viene de comentar:

Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia. (...)

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.

En este orden de ideas, la finalidad del proceso es que, cuando el ARRENDATARIO –TIVIT- alegue que la restitución no se ha producido porque el ARRENDADOR –PROMOTORA GABE- no ha recibido, el juez le ordene a este último recibir el mismo. Así las cosas, se reitera que no se entiende la finalidad del demandante, si desde al abandono por parte del ARRENDATARIO -TIVIT-, el inmueble objeto del contrato se encuentra a entera disposición de PROMOTORA GABE & CIA. S. C., quien se encuentra ejerciendo sobre el mismo los actos que un buen hombre de negocios ejercería para mitigar los perjuicios ocasionados.

Así las cosas, no le asiste legitimación en la causa por activa a TIVIT COLOMBIA porque la misma no es tenedora del bien al momento de presentar la demanda, y no le asiste legitimación en la causa por pasiva a PROMOTORA GABE & CIA. S. C., quien se ya tiene en su poder el inmueble luego de ser entregado por la hoy demandante, en incumplimiento del contrato.

Ahora, esa situación de incumplimiento contractual de TIVIT COLOMBIA se discute en otro proceso y por tal razón, este despacho, que tiene competencia para conocer sobre el proceso de entrega del inmueble, no se ve llamado a proferir el fallo solicitado, en tanto la entrega del inmueble ya se verificó.

Significa lo anterior, que se está desgastando a la justicia para que ordene la entrega de un inmueble que ya se encuentra entregado. Ahora, si esa entrega se ajusta o no al contrato, es tema de un proceso de responsabilidad contractual que cursa en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá, bajo el radicado 2021-00100, y no de este proceso.

Del Señor Juez,



SANTIAGO VÉLEZ PENAGOS
C.C. 70.552.390
T.P. 39.214

CONTESTACION Y EXCEPCIONES PREVIAS 2020-424

Santiago Velez <svelezp@gmail.com>

Miércoles 26/05/2021 2:28 PM

Para: Juzgado 44 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j44cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jonathan.gomez27@outlook.es <jonathan.gomez27@outlook.es>; Silvio.Cunha@tivit.com <Silvio.Cunha@tivit.com>

CC: abogado2svp@gmail.com <abogado2svp@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (486 KB)

Escrito de contestacion.pdf; Excepciones Previas .pdf;

Señores

**JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ**

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO AL ARRENDADOR

DEMANDANTE: TIVIT COLOMBIA TERCERIZACIÓN DE PROCESOS SERVICIOS Y TECNOLOGIA SAS

DEMANDADO: PROMOTORA GABE & CIA. S. C.

RADICADO: 2020-424

Señor juez, me permito adjuntar escrito de contestación excepciones previas amablemente le solicito que acuse recibido del mismo.

Cordialmente,

Santiago Velez Penagos

Santiago Velez – Abogado

Socio

svelezp@gmail.com

Teléfono: 2661740

Dirección : Carrera 43ª No 1-85 ofi 707

Edificio Banco Caja Social

Medellín

TRASLADO. Para dar cumplimiento a lo ordenado en los *arts. 101 y 110 del Código General del Proceso*, se fija el anterior escrito de excepciones previas, en lista de traslado en lugar público de la secretaría del Juzgado, hoy *1º de junio de 2.021*, siendo las 8:00 AM, por el término legal de **tres (3) días**, que empieza a correr el día *2 de junio de 2.021* a las 8:00 AM, quedando a disposición de la parte contraria.

El Srio,

CARLOS A. GONZÁLEZ T. **(2)**

AMALIA LEAL GARZON
ABOGADA

Señor
JUEZ CUARENTA Y CUATRO [44] CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E. S. D.

REFERENCIA : EJECUTIVO DE SCOTIABANK
CONTRA : ANA JOAQUINA ACOSTA MONSALVE
No. 2021-0018

JANNETTE AMALIA LEAL GARZON, mayor de edad, vecina de ésta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 35'462.605 expedida en Usaquén y portadora de la Tarjeta Profesional No. 42.993 del Consejo Superior de la Judicatura actuando en mi calidad de apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito presentar la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el mandamiento de pago y la sentencia a la fecha.

OBLIGACION No	CAPITAL INSOLUTO	MORA CAPITAL INSOLUTO	SUMA CAPITAL MAS MORA
1824840004807488	\$ 9.050.850,00	\$ 699.632,47	\$ 9.750.482,47
20741925212	\$ 24.775.535,75	\$ 1.915.153,75	\$ 26.690.689,50
20741926303	\$ 31.386.645,68	\$ 2.426.193,84	\$ 33.812.839,52
207419303810	\$ 98.000.000,00	\$ 7.575.419,15	\$ 105.575.419,15
466553677	\$ 35.735.718,75	\$ 2.762.378,04	\$ 38.498.096,79
TOTAL CAPITAL PRETENDIDO MAS MORA CAUSADA			\$ 214.327.527,43
INTERESES CORRIENTES			\$ 46.440.352,93
MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA			\$ 22.144.858,23
OTROS			\$ 2.736.534,51
TOTAL OBLIGACIONES			\$ 285.649.273,10

SON:

DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS CON DIEZ /100

Para el efecto me permito presentar la discriminación de la liquidación mes a mes con las tasas aprobadas por la Superintendencia Financiera desde la presentación de la demanda.

Atentamente.


JANNETTE AMALIA LEAL GARZON.

C.C. No 35'462.605 de Usaquén.

T.P. No 42,993 de C.S.J.

Anexo. lo enunciado.

18/05/2021

Calle 60 # 9 - 83 Local Of 215 Centro Comercial Aquarium. Bogota. Tels 3480258 - 2484466 - 3459213

No	1
de	5

No	2
de	5

		OBLIGACION No 20741925212		
		CAPITAL INSOLUTO	\$ 24.775.535,75	No 2
		INTERESES CORRIENTES	\$ 5.207.839,68	de 5
		MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA	\$ 5.734.069,32	
		OTROS	\$ 340.916,49	
		TOTAL DE ESTA OBLIGACION	\$ 37.973.514,99	
FECHA DE CAUSACION DE INTERESES	TASA %	VALOR CAPITAL INSOLUTO	NUMERO DE MESES EN MORA	VALOR MORA MENSUAL
18 de Enero de 2021	1,943	\$24.775.535,75	0,40	\$ 192.580,05
1-feb-21	1,965	\$24.775.535,75	1	\$ 486.956,84
mar-21	1,952	\$24.775.535,75	1	\$ 483.704,47
abr-21	1,952	\$24.775.535,75	1	\$ 483.704,47
may-21	1,933	\$24.775.535,75	0,56	\$ 268.207,92
			MORA K INSOLUTO	\$ 1.915.153,75

			CAPITAL INSOLUTO	\$ 24.775.535,75
			SUMA	\$ 26.690.689,50

OBLIGACION No 20741926303				
CAPITAL INSOLUTO			\$ 31.386.645,68	No 3
INTERESES CORRIENTES			\$ 8.956.328,07	de 5
MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA			\$ 4.517.079,92	
OTROS			\$ 430.774,96	
TOTAL DE ESTA OBLIGACION			\$ 47.717.022,47	
FECHA DE CAUSACION DE INTERESES	TASA %	VALOR CAPITAL INSOLUTO	NUMERO DE MESES EN MORA	VALOR MORA MENSUAL
18 de Enero de 2021	1,943	\$31.386.645,68	0,40	\$ 243.968,16
1-feb-21	1,965	\$31.386.645,68	1	\$ 616.896,52
mar-21	1,952	\$31.386.645,68	1	\$ 612.776,29
abr-21	1,952	\$31.386.645,68	1	\$ 612.776,29
may-21	1,933	\$31.386.645,68	0,56	\$ 339.776,59
			MORA K INSOLUTO	\$ 2.426.193,84
			CAPITAL INSOLUTO	\$ 31.386.645,68
			SUMA	\$ 33.812.839,52

OBLIGACION No 207419303810				
CAPITAL INSOLUTO			\$ 98.000.000,00	No 4
INTERESES CORRIENTES			\$ 18.587.707,43	de 5
MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA			\$ 10.962.992,30	
OTROS			\$ 1.319.194,61	
TOTAL DE ESTA OBLIGACION			\$ 136.445.313,49	
FECHA DE CAUSACION DE INTERESES	TASA %	VALOR CAPITAL INSOLUTO	NUMERO DE MESES EN MORA	VALOR MORA MENSUAL
18 de Enero de 2021	1,943	\$98.000.000,00	0,40	\$ 761.753,26
feb-21	1,965	\$98.000.000,00	1	\$ 1.926.165,01
mar-21	1,952	\$98.000.000,00	1	\$ 1.913.300,23
abr-21	1,952	\$98.000.000,00	1	\$ 1.913.300,23
may-21	1,933	\$98.000.000,00	0,56	\$ 1.060.900,41
			MORA K INSOLUTO	\$ 7.575.419,15
			CAPITAL INSOLUTO	\$ 98.000.000,00
			SUMA	\$ 105.575.419,15

OBLIGACION No 466553677				
CAPITAL INSOLUTO			\$ 35.735.718,75	No 5
INTERESES CORRIENTES			\$ 12.710.475,75	de 5
MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA			\$ 729.875,69	

AMALIA LEAL GARZON
ABOGADA

			OTROS	\$ 570.798,45
			TOTAL DE ESTA OBLIGACION	\$ 52.509.246,68
FECHA DE CAUSACION DE INTERESES	TASA %	VALOR CAPITAL INSOLUTO	NUMERO DE MESES EN MORA	VALOR MORA MENSUAL
18 de Enero de 2021	1,943	\$35.735.718,75	0,40	\$ 277.773,47
1-feb-21	1,965	\$35.735.718,75	1	\$ 702.376,44
mar-21	1,952	\$35.735.718,75	1	\$ 697.685,30
abr-21	1,952	\$35.735.718,75	1	\$ 697.685,30
may-21	1,933	\$35.735.718,75	0,56	\$ 386.857,54
			MORA K INSOLUTO	\$ 2.762.378,04
			CAPITAL INSOLUTO	\$ 35.735.718,75
			SUMA	\$ 38.498.096,79

TOTAL CAPITAL PRETENDIDO MAS MORA CAUSADA	\$ 214.327.527,43
INTERESES CORRIENTES	\$ 46.440.352,93
MORA CAUSADA ANTES DE LA DEMANDA	\$ 22.144.858,23
OTROS	\$ 2.736.534,51
TOTAL OBLIGACIONES	\$ 285.649.273,10

TRASLADO. Para dar cumplimiento a lo ordenado en los *arts, 110 y 446 del Código General del Proceso*, se fija la anterior liquidación del crédito, en lista de traslado en lugar público de la secretaría del Juzgado, hoy *1º de junio de 2021*, siendo las 8:00 AM, por el término legal de **tres (3) días**, que empieza a correr el día *2 de junio de 2021* a las 8:00 AM, quedando a disposición de la parte contraria.

El Srio,

CARLOS A. GONZÁLEZ T.