

SEÑOR

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

**E.**

**S.**

**D.**

**REFERENCIA:** PROCESO EJECUTIVO

**DEMANDANTE:** SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A

**DEMANDADO:** PUENTES Y TORONES S.A.S

**RADICADO:** 11001400303120230048900

**ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA-EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.118.571.694 de Yopal, con Tarjeta Profesional No. 368.166, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **PUENTES Y TORONES S.A.S**, identificada con el Nit. 800.180.982-0, representada legalmente por **ARMIN RICARDO GARCIA ACUÑA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.364.535 de Bogotá D.C, por medio del presente escrito, y estando en término legal para hacerlo, me permito pronunciarme sobre la demanda ejecutiva presentada por la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, y en consecuencia proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO**, de la siguiente manera:

#### **I. OPORTUNIDAD**

De conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, las notificaciones personales realizadas a través de medios electrónicos, se entienden surtidas dentro de los dos días siguientes al envío del mensaje de datos. En consecuencia, al ser remitidos los documentos que conforman la notificación el día nueve (9) de junio del presente año, se entiende para todos los efectos que el término legal para presentar excepciones de mérito, vence el veintinueve (29) de junio del dos mil veintitrés (2023).

#### **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO.** Es cierto.

**AL HECHO SEGUNDO.** Es cierto.

**AL HECHO TERCERO.** Es cierto.

**AL HECHO CUARTO.** Es cierto.

**AL HECHO QUINTO.** Es cierto.

**AL HECHO SEXTO.** No es un hecho, corresponde a una afirmación realizada por el demandante.

**AL HECHO SÉPTIMO.** Parcialmente cierto. El contrato de arrendamiento se terminó en cumplimiento de todos los requisitos legales y contractuales el treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022), aclarando para todos los efectos, que desde la diligencia de pre inventario realizada el quince (15) de noviembre de la pasada anualidad, se presentaron diferencias entre las partes, en relación a las baldosas que conforman los pisos de los inmuebles, generando de esta manera, la negativa por parte del arrendador en el recibo del inmueble.

En diferentes oportunidades, que se expondrán a continuación en los hechos que soportan las excepciones, P&T solicitó al arrendador el recibo de las oficinas, así como también, busco en diferentes oportunidades la conciliación de las diferencias surgidas entre las partes. Ahora, solo mediante la intervención de la compañía aseguradora, se logró acordar diligencia de entrega, para el veintiocho (28) de abril del presente año, con el fin de que **SIGNOS** recibiera el inmueble.

Dicho lo anterior, se manifiesta al despacho, que la entrega realizada en la fecha mencionada por el ejecutante, no se dio como consecuencia de motivos arbitrarios, sino como consecuencia de la negativa de recibir del arrendador, ante la exigencia de obligaciones no contempladas por el contrato y por la Ley, y en aprovechamiento de su posición contractual, como se evidenciaría de forma posterior.

**AL HECHO OCTAVO.** No es cierto.

**1. CANON Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE DE 2022**

A la fecha la mencionada obligación se encuentra a paz y salvo, efecto para el cual se anexa el soporte de pago junto con el presente escrito.

**2. CANONES Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE DICIEMBRE DE 2022, ENERO, FEBRERO Y MARZO 2023:**

De conformidad con la Cláusulas Quinta y Vigésima Quinta, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), esto es, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo pactado, solicitó la terminación del contrato. En respuesta de lo anterior, mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo de la misma anualidad, **SIGNOS** atendió la solicitud, y en consecuencia aceptó la solicitud de terminación, dándose de esta manera, de conformidad con el numeral 2 del artículo 2008, la terminación del contrato de arrendamiento por "**la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.**"

Las obligaciones relacionadas en el escrito de la demanda son inexistentes, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, terminó como consecuencia del vencimiento del plazo pactado, **el pasado treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**, cesando de esta manera, la obligación de pago de canon de arrendamiento y cuotas de administración,

quedando las únicas obligaciones en cabeza del demandado consistían en la restitución del inmueble, y las derivadas de esta, como en el caso concreto, **las reparaciones dentro de los límites legales y contractuales** previstas en el acta de Pre - inventario.

**AL HECHO NOVENO.** Es cierto, sin embargo, la aplicación de esta cláusula solo debe darse en la medida en que se efectúe el supuesto de incumplimiento en el pago de los cánones realmente causados durante la vigencia del contrato.

**AL HECHO DÉCIMO.** Es cierto, aclarando que, de conformidad con las condiciones generales del contrato de seguro, los amparos se limitan a (i) Incumplimiento en el pago de los canones derivados de los contratos de arrendamiento perfeccionados, legalizados y celebrados por el Asegurado. (ii) Expensas comunes necesarias de carácter ordinario del inmueble (Cuota de administración).

Cabe destacar al honorable despacho, que la única forma en que se genere el riesgo amparado, es que los contratos de arrendamiento se encuentren vigentes, no se explica cómo, luego de reconocida la terminación del contrato en cumplimiento de los requisitos legales, se siguen generando canones de arrendamiento según lo argumentado por el demandante.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO.** No es cierto. El contrato de arrendamiento terminó el treinta (30) noviembre del dos mil veintidós (2022), hecho plenamente reconocido por el **ASEGURADO** mediante comunicación del (19) de mayo de dos mil veintidós (2022). Así las cosas, el único pago que estaría amparado por el contrato de seguro, es el correspondiente al mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), obligación que, en todo caso se encuentra extinta a la fecha.

Las obligaciones que se mencionan incumplidas correspondientes a los meses de diciembre de la pasada anualidad, enero, febrero y marzo del dos mil veintitrés (2023), no nacieron a la vida jurídica, toda vez que se reportan de periodos posteriores a la vigencia del contrato. Ahora, se advierte la entrega del bien se postergo por un periodo bastante amplio, ante la negativa del asegurado de no recibir el inmueble por la instalación de un pequeño número de baldosas de diferente tonalidad, en lo que se ahondará de forma posterior; no obstante, este periodo, no puede ser consideración ampliación del plazo contractual que permita seguir causando los canones de arrendamiento y demás emolumentos que se cobran.

Anudado a lo anterior, es menester prevenir al juzgado, que en los documentos contractuales que hacen parte de la presente demanda y los que se anexan con contestación, tales como el contrato, el otrosí No. 1, la cesión, Acuerdo No. 1, y Acta de entrega, no existe cláusula alguna en la que las partes hayan acordado, que hasta que no se tenga suscrita acta de entrega se seguirán cobrando los canones mensuales.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.** No me consta. Se atiene a lo que resulte probado en el proceso.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO.** Es cierto fácticamente, no es jurídicamente válido. En materia de seguros, la subrogación del artículo 1096 del Código de Comercio, opera por ministerio de la Ley siempre y cuando confluyan los siguientes tres (3) requisitos:

1. **Contrato de seguro válido;** En el caso concreto se cumple.
2. **Que el asegurador realice el pago de la indemnización y sea válido;** En el caso concreto, se realizó un pago al asegurado, sin embargo, el mismo no puede ser reconocido como indemnización, toda vez que, no corresponde al acaecimiento de un riesgo asegurado, esto es, el incumplimiento en el pago de los canones o cuotas de administración durante la vigencia del contrato; sino por el contrario, fue el reconocimiento de un cobro injustificado realizado por el arrendador ante la negativa de recibir el bien.
3. **Que no esté prohibido;** En caso de cumplirse las dos primeras condiciones, la subrogación no estaría prohibida por Ley; sin embargo, al no cumplirse el segundo requisito la misma no es válida.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO.** Parcialmente cierto; Las obligaciones que se reclaman en el presente proceso no hacen parte del contrato, los canones presuntamente adeudados por **PUNTES Y TORONES S.A.S**, corresponden a periodos en los cuales el contrato no se encontraba vigente. Adicionalmente, como se manifestó

de forma previa, no existe estipulación contractual, que permita al arrendatario seguir cobrando canones hasta de la fecha en la que se definan las diferencias surgidas del acta de entrega definitiva del bien, razón por la cual no se cuenta con un título que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles.

### III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

#### A. HECHOS QUE SUSTENTAN LAS EXCEPCIONES

**PRIMERO.** La sociedad **PUNTES Y TORONES S.A.S** y **ZEKUALES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, suscribieron contrato de arrendamiento por un término de sesenta (60) meses, sobre las oficinas 515,516 y 517, el veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), integrado por los siguientes documentos:

1. Contrato de arrendamiento.
2. Planos oficina.
3. Acta de recibo de oficina del 31 de octubre de 2017.

**SEGUNDO.** El veintiséis (26) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), las partes suscribieron otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento con el fin exclusivo de modificar la Cláusula Segunda, en lo que respecta a la identificación y descripción del bien.

**TERCERO.** El doce (12) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), **ZEKUALES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, en su calidad de arrendador, suscribió contrato de cesión de la posición contractual con la sociedad **SINGOS INMOBILIARIA S.A.S**, cediendo de esta manera todos los derechos y obligaciones previstos en los documentos integrantes del contrato mencionados de forma previa, los cuales permanecieron sin modificación alguna.

**CUARTO.** Como consecuencia de la contingencia generada por el Covid-19, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), **SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S** y **PUNTES Y TORONES S.A.S**, suscribieron acuerdo transitorio mediante el cual se otorgó al arrendatario, un alivio financiero para el pago de sus obligaciones hasta el treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Así las cosas, el documento solo reguló lo relativo al pago de los canones y el incremento del IPC, las demás obligaciones previstas en los documentos que integran el contrato, permanecieron indemnes.

**QUINTO.** En cumplimiento de lo previsto en la Cláusula quinta del contrato, con el fin de evitar la prórroga automática del mismo, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), esto es, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo pactado, se solicitó la terminación del contrato.

**SEXTO. SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S**, mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), aceptó la terminación del contrato de arrendamiento, dándose de esta manera, de conformidad con el numeral 2 del artículo 2008, la terminación del contrato de arrendamiento por **“la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.”**

En virtud del vencimiento del plazo pactado, se fijó como fecha para la atención de la visita de pre inventario, el día quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), y como fecha de entrega real y material del inmueble el treinta (30) de noviembre del mismo año.

**SÉPTIMO.** Aceptada la terminación del contrato por vencimiento del plazo pactado, el arrendador desocupó las oficinas el quince (15) de octubre de dos mil veintidós (2022), con el fin de realizar las

reparaciones necesarias para la entrega del bien. Al respecto, se hace conocer al despacho, que, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de reparar, fue necesario reemplazar determinadas baldosas del piso; y ante la imposibilidad de encontrar en el mercado baldosas con características idénticas, se optó por la instalación de baldosas de la misma calidad y de un color similar.

Dicha decisión se adoptó teniendo en cuenta que la diferencia presentada en los colores de las losas; (i) No corresponden a una conducta arbitraria del arrendatario; (ii) No afecta el uso normal y la destinación del inmueble; (iii) Existe un precedente frente al mismo hecho, entre **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S** y **PUNTES Y TORONES S.A.S**, toda vez que en otro contrato de arrendamiento, suscrito por las mismas partes, se presentó la necesidad de proceder con el reemplazo de baldosas y ante la imposibilidad de encontrar la misma referencia, se instaló una tonalidad similar, caso en el cual, el arrendador **SIGNOS**, aceptó la entrega del bien sin reparo alguno.

Ahora bien, frente a este último punto, se reconoce que se trata de una relación jurídica diferente, no obstante, se destaca que se está en presencia de las mismas partes, el mismo tipo contractual, el mismo hecho y la misma solución adoptada, razón por la cual, era posible inferir que el recibo a conformidad se daría en el caso concreto. Con el fin de que el Juez pueda verificar la analogía en los dos casos, se anexa con la presente contestación la trazabilidad del contrato suscrito para la oficina 514, contrato en el cual se presentó la misma situación.

**OCTAVO.** El quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se llevó a cabo la diligencia de pre inventario, en la cual se realizaron observaciones al inmueble por parte del arrendador, las cuales quedaron consignadas en el acta de pre inventario:

- *Aseo general oficina.*
- *Canaletas oficinas (Perimetral)*
- *Oficina 515 adecuación del baño.*
- *Se deben entregar muros resanados pintados en buen estado en cada oficina.*
- *Piso, se debe entregar en buen estado sin huecos ni marcas de instalaciones ni divisiones.*
- *Se deben entregar los 3 depósitos limpios y desocupados al igual que los parqueaderos.*
- *Se deben entregar 15 llaves de seguridad, 3 llaves de la puerta principal, 6 llaves depósitos.*

**NOVENO.** Finalmente se llevó a cabo la diligencia de entrega el dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en la cual se realizaron las siguientes observaciones:

- *Aseo general baño y oficinas.*
- *Guarda escobas pelado, instalar puerta baño.*
- *Pintura general de todas las oficinas.*
- *Se verifica el tema del piso por tener dos tonos distintos.*
- *Se debe desocupar el parqueadero.*
- **Se otorgan 5 días calendario para realizar las gestiones.**
- *Se inicia proceso con aseguradora por valor canon noviembre y provisión de servicios públicos.*

En la mencionada acta, se dejó constancia de la presencia de los delegados de las partes que asistieron a la diligencia, aclarando que las únicas obligaciones que emanan de la misma, corresponden a las de subsanar las observaciones realizadas, en la medida en que estos requerimientos sean válidos y exigibles a la luz del contrato y la Ley. Así las cosas, se advierte que, al no ser un documento suscrito al momento de la celebración del contrato o durante su

ejecución, sino posterior y por corresponder a un formato de creación unilateral de una de las partes, en este caso el arrendador, no tiene el carácter de creador de obligaciones entre las partes, razón por la cual, solo es posible exigir el cumplimiento de las prestaciones previstas en el contrato y los anexos mencionados previamente. De igual forma, se precisa que dicha acta está suscrita por personas que no tienen la capacidad jurídica de obligar en ningún caso a las partes del contrato, esto es a **PUENTES Y TORONES S.A.S** y a **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**.

**DÉCIMO.** El cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se reiteró a **PUENTES Y TORONES S.A.S**, las observaciones previstas en el acta mencionada en el hecho anterior, indicando para tal efecto, que, si se evidenciaba que estas observaciones no han sido subsanadas a la fecha, no se procedería con la restitución del bien, y se cobraría por cada día de retraso en la entrega.

En dicha comunicación, se solicitó frente a la observación realizada inicialmente de las baldosas el siguiente requerimiento:

*“El piso denota que fueron instaladas baldosas de cerámica de distinto color, **el piso debe ser entregado con la misma referencia, tonalidad y acabado**”*

**DÉCIMO PRIMERO.** En respuesta de lo anterior, mediante comunicado PYT-0762-1-2022 del seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **P&T** se pronunció en específico en relación a las exigencias realizadas frente a las baldosas argumentando los siguientes puntos, a saber:

1. No fue posible por parte del equipo administrativo conseguir baldosas de reemplazo de la misma referencia y tonalidad, toda vez que las mismas no se encuentran en el mercado por tratarse de referencias de años pasados, así las cosas, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones previstas en la cláusula novena, se optó por instalar las losas de una tonalidad similar sin afectar el uso normal del bien.
2. Ante la imposibilidad de conseguir la misma referencia en el mercado, no le es dable exigir al arrendador al momento de realizar la entrega, que se realice un cambio de la totalidad de las baldosas del inmueble, pues este requerimiento excede los límites de las obligaciones previstas en el contrato, al respecto el párrafo primero de la cláusula novena.
3. La obligación de reparación regulada a lo largo del contrato, debe abarcar la totalidad de los daños, sin embargo, el criterio de totalidad solo puede predicarse respecto de la totalidad de las baldosas realmente deterioradas, por extensión no puede exigirse el cambio de la totalidad de los pisos que conforman la oficina, esta interpretación es contraria al tenor literal del texto del contrato, y al no ser parte del acuerdo de voluntades y sus anexos, no le es dable a una de las partes crear obligaciones de forma posterior.
4. El párrafo segundo de la cláusula novena hace una mención expresa a las baldosas, sin embargo, esta se limita a establecer que EL ARRENDATARIO se obliga a devolver el inmueble sin daños en baldosas, en ningún evento se establece que al realizar el cambio de una unidad tendrá que hacerse el cambio de la totalidad de las losas.
5. La obligación de entrega en el mismo estado propia de los contratos de arrendamiento, no se puede interpretar al extremo y de forma exegética, de ser así, se desconocería siempre la posibilidad de hacer reparaciones frente a daños causados, pues de afirmarse

esto, en todos aquellos eventos en los cuales un arrendatario tenga que hacer una reparación, nunca estaría devolviendo en el mismo estado.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Mediante comunicado del siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **SIGNOS INMOBILIARIA** atendió el comunicado PYT-0762-1-2022, indicando para tal efecto, que, ante la imposibilidad de conseguir baldosas idénticas, la obligación de reparar debe atenderse (i) Reemplazando las baldosas por unas idénticas que permitan garantizar uniformidad- Alternativa que de conformidad con lo mencionado previamente, no es posible de conformidad con la disponibilidad del mercado (ii) Reemplazar la totalidad de las baldosas- Alternativa excesivamente onerosa, que excede el límite de la obligación de reparar.

Adicionalmente, fijo nueva fecha de entrega para el doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**DÉCIMO TERCERO.** A través de radicado PYT-0776-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **PUENTES Y TORONES S.A.S**, atendió el comunicado del arrendador del siete (7) de diciembre de dicho año, solicitando nuevamente a SIGNOS proceder con el recibo del bien, argumentando que las baldosas que en un momento presentaron deterioros, fueron reemplazadas con el fin de entregar el bien en buen estado y en óptimas condiciones para su uso. En este sentido, se manifestó nuevamente que, en el mercado colombiano, no existía la oferta de la referencia solicitada, así como también que la exigencia del cambio de la totalidad de las baldosas excedía el límite de las obligaciones contractuales.

**DÉCIMO CUARTO. PUENTES Y TORONES S.A.S**, no pudo asistir a la diligencia programada para el día doce (12) de diciembre, razón por la cual, mediante oficio PYT-0774-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), presentó la excusa por su inasistencia, solicitando fijar nueva fecha para la entrega del bien.

**DÉCIMO QUINTO.** Adicionalmente, mediante comunicado PYT-0775-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se allegó la constancia de pago del canon correspondiente al mes de noviembre de dos mil veintidós (2022). Adicionalmente, se informó que teniendo en cuenta que la plataforma de PSE no se encontraba habilitada, no se había podido concurrir con el pago de la provisión de servicios públicos.

**DÉCIMO SEXTO.** Que, como consecuencia de la negativa en el recibo de los inmuebles, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, a través de radicado PYT-0794-1-2022 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022), requirió al arrendador con el fin de proceder con la entrega del bien, comunicación que no fue atendida en todo caso por **SIGNOS INMOBILIARIA**.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Mediante radicado PYT-0800-1-2022 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se solicitó a **SIGNOS** dar respuesta a la comunicación PYT-0794-1-2022, así como también se solicitó reunión presencial para el día veintinueve (29) de diciembre de dicha anualidad; sin embargo, dicha comunicación no fue atendida.

**DÉCIMO OCTAVO. SIGNOS INMOBILIARIA**, mediante comunicado del cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), convocó reunión para el día once (11) de enero de la misma anualidad, con el fin de solucionar las diferencias surgidas entre las partes.

**DÉCIMO NOVENO.** El once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023), nuevamente se presentó la negativa por parte del arrendador frente a la entrega del bien, dejando en el acta las siguientes observaciones:

- Pintura pared divide las oficinas 516 y 517 (Interior 517)
- Terminación canaleta oficinas y guardaescobas (Estribos).
- Piso por instalación de baldosas de distinto color.

En todo caso, se advierte que **SIGNOS**, debió realizar todas las observaciones en el acta de pre inventario, precisando que se aprovechó de su poder dominante y en cada diligencia, exigía nuevos requerimientos.

Adicionalmente, en la mencionada acta se registró, tal como y se indicó de manera verbal en su momento, que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, con el fin de llegar a un posible acuerdo conciliatorio frente al tema de las baldosas, se encontraba abierto a la posibilidad de proceder con el cambio de las baldosas de diferente tonalidad, en la medida en que, por parte de **SIGNOS INMOBILIARIA** se encontrará en el mercado la referencia exigida, razón por la cual, se acordó que se daría un término prudencial para que SIGNOS se pronunciará al respecto, buscando una solución razonable.

Finalmente, se reiteró que el formato de acta de devolución, al no ser conocido por las dos partes al momento de la celebración del negocio jurídico y no integrar el contrato, así como también al ser elaborado de forma unilateral por una de las partes, no tiene la capacidad de generar obligaciones adicionales a las inicialmente previstas. En consecuencia, se dejó en el mencionado documento la constancia de que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, no concurriría con el pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre y siguientes, bajo el argumento de que la entrega se ha intentado desde el mes de noviembre, sin embargo, pese a que se han efectuado las correspondientes reparaciones, el arrendador es renuente a aceptar la entrega del bien.

**VIGÉSIMO**. A través de comunicado PYT-0911-1-2023 del siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se informó que las obligaciones correspondientes a la pintura, la canaleta y guarda escoba, razón por la cual, se solicitó fecha para entrega; sin embargo, no se dio respuesta al mismo.

**VIGÉSIMO PRIMERO**. Nuevamente, mediante comunicado PYT-0938-1-2023 del trece (13) de febrero, se solcito fijar fecha de entrega.

**VIGÉSIMO SEGUNDO**. El diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023), mediante oficio PYT-0951-1-2023, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, ante el silencio presentado por **SIGNOS**, citó a reunión presencial el día veinte (20) de febrero del presente año.

**VIGÉSIMO TERCERO**. Mediante comunicación del veinte (20) de febrero del presente año, se solicitó por parte del arrendador, remitir el registro fotográfico de las reparaciones realizadas, con el fin de verificar el estado del bien.

**VIGÉSIMO CUARTO**. Con el fin de atender el requerimiento anterior, mediante radicado PYT-0959-1-2023 del veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023), remitió el registro fotográfico solicitado, y en consecuencia requirió nuevamente la necesidad de fijar fecha y hora para la entrega del bien.

**VIGÉSIMO QUINTO**. Mediante comunicado del veintisiete (27) de febrero del presente año, **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, fijo fecha para la verificación de los trabajos realizados el veintiocho (28) de febrero.

**VIGÉSIMO SEXTO**. De conformidad con lo anterior, se llevó a cabo la reunión prevista, sin embargo, esta se limitó a que la delegada del arrendador tomará un registro fotográfico, sin embargo, no se adoptó ninguna decisión frente a la entrega del bien.



**VIÉSIMO SÉPTIMO.** Como consecuencia de la negativa en el recibo del bien, **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, siguió radicando facturas por concepto de “canon de arrendamiento” hasta el mes de marzo del presente año; sin embargo, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1074 de 2015, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, ha devuelto las facturas, dentro de los tres (3) días siguientes a su recepción, a causa de la inexistencia de la obligación.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** En reiteradas ocasiones, **SIGNOS INMOBILIARIA**, ha solicitado a **PUENTES Y TORONES S.A.S**, el pago de los servicios públicos causados a partir del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022) a la fecha, no obstante, el demandado ha manifestado siempre su negativa, teniendo en cuenta que el inmueble fue desocupado en el mes de noviembre de la pasada anualidad, fecha que coincide con la de la terminación del contrato de arrendamiento.

**VIGÉSIMO NOVENO.** **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, al momento de solicitar la declaratoria de siniestro a la compañía aseguradora, en cumplimiento de sus obligaciones como tomador y asegurado, debió allegar la trazabilidad de todo lo acá manifestado, razón por la cual, se manifiesta al despacho que **BOLIVAR SEGUROS S.A**, tiene pleno conocimiento de los hechos que fundamentan las excepciones.

**TRIGÉSIMO.** En todo caso, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, mediante comunicado **PYT-1081-1-2023**, del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023), allego la trazabilidad de lo acá mencionado a la compañía aseguradora, solicitando suspender las gestiones de cobro de canones que por Ley y en virtud del contrato no se han causado.

**TRIGÉSIMO PRIMERO.** Adicionalmente a lo anterior, la gerencia jurídica de la compañía aseguradora, solicitó de manera expresa vía correo electrónico el veintitrés (23) de marzo del presente año; la trazabilidad de las comunicaciones mencionadas, información que fue allegada ese mismo día por parte del demandado.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.** Mediante radicado **PYT-1122-1-2023** del cinco (5) de abril del presente año, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, solicitó pronunciarse sobre la trazabilidad documental allegada, teniendo en cuenta que, a la fecha, se seguían realizando las gestiones de cobro.

**TRIGÉSIMO TECERO.** Finalmente, como consecuencia del actuar de la compañía aseguradora, esta fija fecha de diligencia de entrega para el veintiocho (28) de abril del presente año.

**TRIGÉSIMO CUARTO.** El veintiocho de abril de dos mil veintitrés (2023), como consecuencia de la presencia de la compañía aseguradora, **SIGNOS INMOBILIARIA** aceptó la entrega del bien. En todo caso, **PUENTES** procedió con la misma, toda vez que después de cuatro (4) meses, se aceptó la misma.

**TRIGÉSIMO QUINTO.** **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, afectó la póliza sin notificar en ningún momento P&T la solicitud de declaratoria de siniestro, imposibilitando de esta manera, pronunciarse sobre las verdaderas causas de la no recepción del inmueble, excluyendo al afianzado del contrato de seguro de su participación en el procedimiento. En consecuencia, se advierte que, al no conocer los supuestos argumentados en la solicitud de declaratoria manifestados por el asegurado, no se tiene certeza sobre la transparencia en la información suministrada con el fin de afectar la póliza.

**TRIGÉSIMO SEXTO.** Adicionalmente, **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, no notificó formalmente la afectación de la póliza al arrendatario. El demandante se limitó a manifestar en la diligencia de entrega realizada el veintiocho (28) de abril del presente año, **PUENTES Y TORONES**

**S.A.S.**, había sido llamado a conciliar en su momento, a través del centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, diligencia respecto de la cual, no se tiene registro de su notificación.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO. SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, afectó la póliza, amparado de esta manera situaciones no previstas en las condiciones generales del contrato de seguro.

## **B. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

### **1. INEXISTENCIA DE HECHOS QUE DEN LUGAR AL SINIESTRO DE LA PÓLIZA COLECTIVA No. 1958 POR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**

El amparo previsto en el contrato de seguro de conformidad con la cláusula primera del mismo, es el cumplimiento de los cánones que se generen durante la vigencia del contrato de seguro, así;

**CLÁUSULA PRIMERA. AMPARO.** *Esta póliza ampara a el ASEGURADO contra el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento o renta a cargo de los arrendatarios, respecto de los contratos de arrendamiento escritos, perfeccionados, legalizados y celebrados por el ASEGURADO en calidad de arrendador, contratos cuyos ingresos a la póliza hayan sido aceptados expresamente por LA ASEGURADORA. Si los cánones o sus incrementos no se ajustan a la normatividad jurídica o exceden los montos permitidos, LA ASEGURADORA sólo los amparará hasta los límites máximos legales.*

*Quando se trate de contratos de arrendamiento gravados con IVA, el ASEGURADO podrá asegurar el valor del impuesto en adición al valor del canon.*

*También ampara al ASEGURADO contra el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de las **Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario del inmueble arrendado a cuyo cargo se hubieren obligado los arrendatarios en el respectivo contrato de arrendamiento, siempre que el ASEGURADO sea el recaudador de tales expensas.** La suma total que por éste concepto indemnice LA ASEGURADORA no podrá exceder el monto de la suma asegurada.*

Adicionalmente, la Cláusula séptimo define el siniestro de la siguiente manera:

**CLÁUSULA SÉPTIMA.** *Se entiende ocurrido un siniestro cuando haya vencido el término estipulado en el contrato de arrendamiento para el pago, sin que las obligaciones amparadas por la presente póliza fueren pagadas por los arrendatarios, sus coarrendatarios o sus deudores solidarios*

Así las cosas, se advierte que de conformidad con el contrato de arrendamiento, **PUNTES Y TORONES S.A.S.**, se encontraba obligado a pagar los cánones de arrendamiento mes anticipado durante la vigencia del contrato, precisando para tales efectos que el contrato de arrendamiento tuvo vigencia desde el **primero (1) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), al treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**, toda vez que de conformidad con lo pactado, se solicitó la terminación del mismo, con tres (3) meses de anterioridad a la fecha de prórroga, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), solicitud que fue atendida

de forma satisfactoria por parte del arrendador mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), de la siguiente manera;

*En respuesta a su comunicación de fecha 14 de mayo de 2022, en la que manifiesta su intención de no prorrogar ni renovar el contrato de arrendamiento del inmueble de la referencia y por lo tanto proceder con la entrega de este al vencimiento del plazo contractual, esto es el 30/11/2022, **le informamos que hemos aceptado su solicitud.***

Por lo tanto, los canones de los meses correspondientes a los meses de diciembre de dos mil veintidós (2022), enero, febrero y marzo de dos mil veintitrés (2023), cuyo reconocimiento se pretende en la presente demanda ejecutiva, no corresponden a hechos que den lugar al siniestro de la póliza, por tratarse de periodos, que son posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento, no reguló de manera expresa, que los canones de arrendamiento y demás emolumentos se seguirían causando hasta la fecha efectiva de la entrega, no existe fundamento jurídico que permita exigir el cumplimiento de dicha obligación, pues su inexistencia deviene de la falta de pacto expreso entre las partes. Así las cosas, no es válido afirmar que el no pago de estas sumas solicitadas de manera arbitraria y unilateral por parte del arrendador, constituyen el acaecimiento de un siniestro amparado por el contrato de arrendamiento, pues este es claro en definir el amparo.

## **2. INEXISTENCIA DE HECHOS QUE DEN LUGAR AL SINIESTRO DE LA PÓLIZA COLECTIVA No. 1958, POR PAGO DE LA TOTALIDAD DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.**

Que, como se mencionó en la excepción anterior y en los hechos que la soportan, la vigencia del contrato de arrendamiento se dio hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, por lo tanto, el último mes adeudado por **PUNTES Y TORONES S.A.S**, corresponde al mes de noviembre de dos mil veintidós (2022), el cual fue debidamente pagado de forma previa a la presentación de la demanda ejecutiva que nos ocupa.

## **3. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO O INDEMIZACIÓN ALGUNA POR LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO**

De la terminación del contrato por el vencimiento del plazo pactado, surgen dos consecuencias jurídicas; en primer lugar, el cese de las obligaciones previstas en el artículo 1973 del Código Civil, es decir, el goce del bien, y el pago por este goce, y, en segundo lugar, el nacimiento de la obligación de restitución del bien dado en arrendamiento.

En el caso concreto, no existe obligación legal o contractual que le permita a **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, cobrar sumas por concepto de canon de arrendamiento, cuotas de administración, así como tampoco, exigir la constancia de pago de servicios públicos, a partir del treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022). Al respecto, se pone de presente que si bien entre las partes surgió una controversia en relación a la ejecución de las obligaciones de

restitución, que dio lugar a la negativa de recibir del arrendador, no se prevé en ningún aparte de los documentos que integran el contrato, los cuales se mencionaron en el hecho primero que sustenta la presente excepción, que la consecuencia jurídica del no recibo del bien sea el pago del canon de arrendamiento y demás emolumentos.

Ahora, se pone de presente que, pese a que esta consecuencia sea mencionada en las actas devolución, las mismas no hacen parte integral del contrato, son documentos post contractuales, que, al no ser conocidos al momento de la celebración del contrato, o al no integrarse al mismo al momento de la cesión, no puede generar obligaciones más allá de las previstas en el contrato pactado. Adicionalmente, se pone de presente que las actas que se anexan al presente escrito, en todo caso, tienen como objetivo único el de identificar las observaciones al inmueble con el fin de ser subsanadas, y al no ser suscritas por el Representante Legal de cada una de las partes, no pueden ser reconocidas como fuente de las obligaciones.

En todo caso, se reitera al despacho, que la entrega tardía del bien, no se dio por razones arbitrarias, así como tampoco, es válido hablar de un incumplimiento de las obligaciones de reparación del bien, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, frente al deterioro de determinadas baldosas, con el fin de no entregarlas en mal estado, de buena fe procedió con el cambio de las mismas, destacando que por no encontrarse la misma referencia en el mercado, no fue posible instalar unidades de la misma tonalidad, estas son de la misma calidad y su instalación no es defectuosa.

Así las cosas, se advierte que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, ha concurrido con la entrega en los términos previstos del contrato; no obstante, la misma se retrasó por razones imputables al arrendador, incurriendo en mora en su obligación de recibir el bien, por dos razones a saber:

1. Durante los meses de diciembre, enero y febrero, como se advierte en los hechos Décimo sexto, Décimo Séptimo, Vigésimo, Vigésimo primero y Vigésimo segundo que soportan las excepciones, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, solicitó fijar fecha y hora para diligencia de entrega, sin embargo, estas solicitudes no fueron atendidas por **SIGNOS** en ningún momento, resaltando que en ejercicio de su poder dominante decidió de forma arbitraria no contestar y que las fechas de reunión fueran únicamente las establecidas por él.
2. Adicional a este comportamiento silente y omisivo, que dio lugar la constitución de la mora en su obligación de recibir, abuso de derecho relacionado con las reparaciones que podía exigir, imponiendo cargas que excedían lo contractualmente y legalmente procedente para recibir, esto es, la exigencia de cambiar la totalidad de las baldosas que integran los inmuebles, acorde a lo ya relatado en los hechos Séptimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo, décimo tercero y décimo noveno que soportan las excepciones.

Dicho lo anterior, el comportamiento pasivo de **SIGNOS** durante los meses de diciembre, enero y febrero, y el abuso del derecho al momento de aceptar, constituyen en mora al arrendador en su obligación de recibir, dando lugar como consecuencia, la pérdida del derecho de recibir indemnización alguna por el tiempo de la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

#### **4. IMPROCEDENCIA DE LA SUBROGACIÓN PREVISTA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DEL CONTRATO DE SEGURO POR EL PAGO DE LO NO DEBIDO**

La compañía aseguradora incurrió en el pago de lo no debido, al reconocer el pago de canones de arrendamiento, cuando era de su conocimiento o debía ser de su conocimiento que el contrato de arrendamiento no se encontraba vigente, precisando que para dicha fecha ya no existían para **PUENTES Y TORONES S.A.S**, las obligaciones de pago correspondientes a los meses de diciembre, enero, febrero y marzo.

Adicionalmente, **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, reconoció el pago del canon y la cuota de administración correspondiente al mes de noviembre, cuando era de su conocimiento o debía ser de su conocimiento, que este pago había sido realizado por P&T.

La aseguradora hizo aparentemente un pago por canones y cuotas de administración por el periodo de entrega, cuando era de su conocimiento que el bien no se había restituido por la actitud siliente y omisiva del arrendador, así como su abuso en el derecho, de exigir reparaciones que excedían los límites legales y contractuales, destacando que la exigencia de reemplazo de la totalidad de las baldosas, incluyendo de esta manera, las que en su momento presentaron defectos y aquellas que no, como se ha venido mencionado al Juez, tampoco está prevista dentro del límite del contrato.

Por lo tanto, los pagos correspondientes a los canones de arrendamiento y cuotas de administración, configuran el pago de lo no debido, asumiendo de esta manera el riesgo realizado por estos pagos, razón por la cual no es procedente la acción que se está impetrando.

#### **5. PERDIDA DEL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDADOR**

De conformidad con lo previsto en décima el contrato de arrendamiento, el derecho a la indemnización se pierde, en los siguientes eventos:

***CLÁUSULA DÉCIMA. PÉRDIDA DE DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN EI ASEGURADO***  
*pierde el derecho a la indemnización cuando se presenten uno o varios de los siguientes casos:*

*10.1. Cuando la reclamación fuere de cualquier manera fraudulenta: si en su apoyo se hicieren o utilizaren declaraciones falsas, o si se emplearen otros medios o documentos engañosos o dolosos*

Pese a tener conocimiento de la terminación del contrato de arrendamiento, y de la discusión asociada a la entrega del bien, la aseguradora no dio a conocer los documentos en los que se soportó la reclamación; no obstante, de los hechos de la demanda, se puede inferir la existencia de declaraciones falsas o dolosas, aspecto que deberá probarse en el marco del proceso, dado que la misma adelanto pago de canones de arrendamiento y cuotas de administración, como el contrato de arrendamiento se encontrara vigente, pues como se acredita en el comunicado del

diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), la terminación del contrato ocurrió el **TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, sin que fuera procedente la justificación dada por el arrendador para negarse a recibir el bien.

Ahora, en todo caso el asegurado estaba obligado a notificar por escrito a la compañía, los hechos no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato e impliquen una agravación del riesgo, por lo tanto, de los hechos de la demanda, que el asegurado haya notificado de la terminación del contrato de seguro y la discusión dada en relación al recibo del inmueble.

## **6. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**

La no ocurrencia del siniestro, es decir, la no realización de un riesgo asegurable, implica que el pago realizado por **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A** al asegurado es inválido, razón por la cual, no se configuran los elementos previstos en el artículo 1096 del Código de comercio, y en consecuencia el demandante no se subroga en los derechos del arrendador, pues los derechos que reclama con el ejercicio de la presente no nacieron a la vida jurídica.

## **7. ABUSO DEL DERECHO Y DE LA POSICIÓN DOMINANTE EN EL CONTRATO**

**SIGNOS** de forma arbitraria e injustificada desplego dos conductas a saber:

1. Se negó a recibir el bien, exigiendo que, como reparación, ante la imposibilidad de conseguir baldosas de la misma tonalidad, se reemplazara la totalidad de las baldosas.
2. Que, como consecuencia de su negativa de recibir, decidió unilateralmente que se causarían canones de arrendamiento y cuotas de administración durante las fechas en las que no se realizara la entrega.

El común denominador de estos dos requerimientos, es no estar pactados en el contrato, toda vez que de un examen juicioso de los documentos que lo integran, en ningún apartado se prevé esta consecuencia jurídica frente a las obligaciones de reparación o entrega.

Dicho esto, no se entiende como la aseguradora, reconoció un pago que no solo no constituye un riesgo asegurado de conformidad con las condiciones generales del contrato de seguro, como se ha venido explicando en las anteriores excepciones, sino que adicionalmente, no se explica cómo se indemnizaron obligaciones que no están pactadas del contrato y que no están previstas por Ley.

## **IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a cada una de las pretensiones formuladas en el escrito de demanda, y en consecuencia, solicito tener en cuenta lo manifestado mediante las excepciones de mérito de formuladas.

## **V. PRUEBAS**

### **A. DOCUMENTOS CONTRACTUALES**

1. Contrato.
2. Planos.
3. Acta de inventario del 2017.
4. Otrosí No. 1
5. Cesión del contrato.
6. Acuerdo de beneficios de pago.
7. Contrato de seguro.

#### **B. COMUNICACIONES PUENTES Y TORONES S.A.S**

1. PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022).
2. PYT-0762-1-2022 del seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
3. PYT-0775-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
4. PYT-0774-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
5. PYT-0776-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
6. PYT-0794-1-2022 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
7. PYT-0800-1-2022 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
8. PYT-0911-1-2023 del siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
9. PYT-0938-1-2023 del trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
10. PYT-0951-1-2023 del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
11. PYT-0959-1-2023 del veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
12. PYT-1081-1-2023 del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023).
13. Correo electrónico el veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2023).
14. Radicado PYT-1122-1-2023 del cinco (5) de abril de dos mil veintitrés (2023).

#### **C. COMUNICACIONES SIGNOS INMOBILIARIA**

1. Comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022).
2. Comunicado del cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
3. Comunicado del siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
4. Comunicado del cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023).
5. comunicación del veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
6. Comunicado del veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

#### **D. COMUNICACIONES SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**

1. Correo electrónico el veintitrés (23) de marzo del dos mil veintitrés (2023).
2. Fecha de diligencia de entrega para el veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023).

#### **E. ACTAS POST CONTRACTUALES.**

1. Acta de preinventario
2. Primera acta de devolución.
3. Segunda acta de devolución.
4. Acta de entrega.

#### **F. REGISTRO FOTOGRAFICO**

1. Oficina 515.
2. Oficina 516.
3. Oficina 517.
4. Oficina 514 (Contrato análogo)

**G. DOCUMENTACIÓN OFICINA 514.**

1. Contrato.
2. Otrosí 1
3. Terminación del contrato.
4. Acta de preinventario
5. Acta de entrega.

H. Soporte de pago canon de noviembre de 2022

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas se encuentran relacionados en el presente Link

[https://byjsoluciones-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/l\\_lozada\\_pytinfraestructura\\_com/EtoHRaUh9Y1Bv5x0\\_MZcdLABf1anUIWzryEpFhuove1ntg?e=seINVN](https://byjsoluciones-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/l_lozada_pytinfraestructura_com/EtoHRaUh9Y1Bv5x0_MZcdLABf1anUIWzryEpFhuove1ntg?e=seINVN)

**VI. ANEXOS**

- Poder debidamente conferido.

Señor Juez,



**LAURA LISETH LOZADA SILVA**

C.C No. 1.118.571.694 de Yopal

T.P No. 368.166 del Consejo Superior de la Judicatura



**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DEMANDANTE: SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A DEMANDADO: PUENTES Y TORONES S.A.S RADICADO: 11001400303120230048900**

Juridico pyt [PYT INFRAESTRUCTURA]

Jue 29/06/2023 16:11

Para:Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:Armin Garcia Acuña [PYT INFRAESTRUCTURA] <arga@pytinfraestructura.com>;Diana Paola Acosta Aristizabal[PYT

INFRAESTRUCTURA] <d.acosta@pytinfraestructura.com>;Correspondencia [PYT INFRAESTRUCTURA]

<Correspondencia@pytinfraestructura.com>;lozada.laura07@gmail.com

<lozada.laura07@gmail.com>;catalinarodriguez@rodriguezarango.com <catalinarodriguez@rodriguezarango.com>;Juzgado 31

Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá

D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (607 KB)

PROCESO EJECUTIVO- CONTESTACION DEMANDA.pdf;

SEÑOR

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

**E.**

**S.**

**D.**

EJECUTIVO

**REFERENCIA: PROCESO**

**DEMANDANTE: SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**

**DEMANDADO: PUENTES**

**Y TORONES S.A.S**

**RADICADO: 11001400303120230048900**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA-EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.118.571.694 de Yopal, con Tarjeta Profesional No. 368.166, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **PUENTES Y TORONES S.A.S**, identificada con el Nit. 800.180.982-0, representada legalmente por **ARMIN RICARDO GARCIA ACUÑA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.364.535 de Bogotá D.C, por medio del presente escrito, y estando en término legal para hacerlo, me permito pronunciarme sobre la demanda ejecutiva presentada por la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, y en consecuencia proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO**.

Señor Juez,

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**

**Jurídico PYT S.A.S.**

juridico@pytinfraestructura.com  
Carrera 13 No. 96 – 67 Edificio Akori Oficina 516  
PBX: (57 1) 3 459450  
Bogotá, Colombia.  
www.puentesytorones.com



**Antes de imprimir este correo piense bien si es necesario hacerlo.**

**¡El medioambiente es cosa de todos!**

*“AVISO LEGAL: El contenido de este e-mail y sus anexos, contienen información confidencial y son de propiedad de **PYT INFRAESTRUCTURA**, por este motivo le informamos que el uso, difusión, distribución o copia de esta información está terminantemente prohibido, en caso de omitir esta información podría tener consecuencias legales contenidas en la Ley 1273 de 2009, Ley 1581 de 2012 y todas las que correspondan. Si usted no es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido de los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita, en caso de que usted sea el destinatario se considerara como responsable custodio del contenido de este mensaje y toda la información que este contenga, velando por la confidencialidad y privacidad.*

*LEGAL NOTICE: The content of this e-mail and his annexes, they contain confidential information and are of property of **PYT INFRAESTRUCTURA**, for this motive we him inform that the use, diffusion, distribution or copy of this information is finally prohibited, in case of omitting this information it might have legal consequences contained in the Law 1273 of 2009, Law 1581 of 2012 and all those who correspond. If you are not the addressee, we request him to support reservation on the content of the information or information of contact of the sender and in general on the information of this document and / or attached files, unless an explicit authorization exists, in case that you are the addressee was considered to be a person in charge guardian of the content of this message and all the information”*

SEÑOR

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

**E.**

**S.**

**D.**

**REFERENCIA:** PROCESO EJECUTIVO

**DEMANDANTE:** SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A

**DEMANDADO:** PUENTES Y TORONES S.A.S

**RADICADO:** 11001400303120230048900

**ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA-EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.118.571.694 de Yopal, con Tarjeta Profesional No. 368.166, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **PUENTES Y TORONES S.A.S**, identificada con el Nit. 800.180.982-0, representada legalmente por **ARMIN RICARDO GARCIA ACUÑA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.364.535 de Bogotá D.C, por medio del presente escrito, y estando en término legal para hacerlo, me permito pronunciarme sobre la demanda ejecutiva presentada por la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, y en consecuencia proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO**, de la siguiente manera:

#### **I. OPORTUNIDAD**

De conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, las notificaciones personales realizadas a través de medios electrónicos, se entienden surtidas dentro de los dos días siguientes al envío del mensaje de datos. En consecuencia, al ser remitidos los documentos que conforman la notificación el día nueve (9) de junio del presente año, se entiende para todos los efectos que el término legal para presentar excepciones de mérito, vence el veintinueve (29) de junio del dos mil veintitrés (2023).

#### **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO.** Es cierto.

**AL HECHO SEGUNDO.** Es cierto.

**AL HECHO TERCERO.** Es cierto.

**AL HECHO CUARTO.** Es cierto.

**AL HECHO QUINTO.** Es cierto.

**AL HECHO SEXTO.** No es un hecho, corresponde a una afirmación realizada por el demandante.

**AL HECHO SÉPTIMO.** Parcialmente cierto. El contrato de arrendamiento se terminó en cumplimiento de todos los requisitos legales y contractuales el treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022), aclarando para todos los efectos, que desde la diligencia de pre inventario realizada el quince (15) de noviembre de la pasada anualidad, se presentaron diferencias entre las partes, en relación a las baldosas que conforman los pisos de los inmuebles, generando de esta manera, la negativa por parte del arrendador en el recibo del inmueble.

En diferentes oportunidades, que se expondrán a continuación en los hechos que soportan las excepciones, P&T solicitó al arrendador el recibo de las oficinas, así como también, busco en diferentes oportunidades la conciliación de las diferencias surgidas entre las partes. Ahora, solo mediante la intervención de la compañía aseguradora, se logró acordar diligencia de entrega, para el veintiocho (28) de abril del presente año, con el fin de que **SIGNOS** recibiera el inmueble.

Dicho lo anterior, se manifiesta al despacho, que la entrega realizada en la fecha mencionada por el ejecutante, no se dio como consecuencia de motivos arbitrarios, sino como consecuencia de la negativa de recibir del arrendador, ante la exigencia de obligaciones no contempladas por el contrato y por la Ley, y en aprovechamiento de su posición contractual, como se evidenciaría de forma posterior.

**AL HECHO OCTAVO.** No es cierto.

**1. CANON Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE DE 2022**

A la fecha la mencionada obligación se encuentra a paz y salvo, efecto para el cual se anexa el soporte de pago junto con el presente escrito.

**2. CANONES Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE DICIEMBRE DE 2022, ENERO, FEBRERO Y MARZO 2023:**

De conformidad con la Cláusulas Quinta y Vigésima Quinta, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), esto es, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo pactado, solicitó la terminación del contrato. En respuesta de lo anterior, mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo de la misma anualidad, **SIGNOS** atendió la solicitud, y en consecuencia aceptó la solicitud de terminación, dándose de esta manera, de conformidad con el numeral 2 del artículo 2008, la terminación del contrato de arrendamiento por "**la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.**"

Las obligaciones relacionadas en el escrito de la demanda son inexistentes, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, terminó como consecuencia del vencimiento del plazo pactado, **el pasado treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**, cesando de esta manera, la obligación de pago de canon de arrendamiento y cuotas de administración,

quedando las únicas obligaciones en cabeza del demandado consistían en la restitución del inmueble, y las derivadas de esta, como en el caso concreto, **las reparaciones dentro de los límites legales y contractuales** previstas en el acta de Pre - inventario.

**AL HECHO NOVENO.** Es cierto, sin embargo, la aplicación de esta cláusula solo debe darse en la medida en que se efectúe el supuesto de incumplimiento en el pago de los cánones realmente causados durante la vigencia del contrato.

**AL HECHO DÉCIMO.** Es cierto, aclarando que, de conformidad con las condiciones generales del contrato de seguro, los amparos se limitan a (i) Incumplimiento en el pago de los canones derivados de los contratos de arrendamiento perfeccionados, legalizados y celebrados por el Asegurado. (ii) Expensas comunes necesarias de carácter ordinario del inmueble (Cuota de administración).

Cabe destacar al honorable despacho, que la única forma en que se genere el riesgo amparado, es que los contratos de arrendamiento se encuentren vigentes, no se explica cómo, luego de reconocida la terminación del contrato en cumplimiento de los requisitos legales, se siguen generando canones de arrendamiento según lo argumentado por el demandante.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO.** No es cierto. El contrato de arrendamiento terminó el treinta (30) noviembre del dos mil veintidós (2022), hecho plenamente reconocido por el **ASEGURADO** mediante comunicación del (19) de mayo de dos mil veintidós (2022). Así las cosas, el único pago que estaría amparado por el contrato de seguro, es el correspondiente al mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), obligación que, en todo caso se encuentra extinta a la fecha.

Las obligaciones que se mencionan incumplidas correspondientes a los meses de diciembre de la pasada anualidad, enero, febrero y marzo del dos mil veintitrés (2023), no nacieron a la vida jurídica, toda vez que se reportan de periodos posteriores a la vigencia del contrato. Ahora, se advierte la entrega del bien se postergo por un periodo bastante amplio, ante la negativa del asegurado de no recibir el inmueble por la instalación de un pequeño número de baldosas de diferente tonalidad, en lo que se ahondará de forma posterior; no obstante, este periodo, no puede ser consideración ampliación del plazo contractual que permita seguir causando los canones de arrendamiento y demás emolumentos que se cobran.

Anudado a lo anterior, es menester prevenir al juzgado, que en los documentos contractuales que hacen parte de la presente demanda y los que se anexan con contestación, tales como el contrato, el otrosí No. 1, la cesión, Acuerdo No. 1, y Acta de entrega, no existe cláusula alguna en la que las partes hayan acordado, que hasta que no se tenga suscrita acta de entrega se seguirán cobrando los canones mensuales.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.** No me consta. Se atiene a lo que resulte probado en el proceso.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO.** Es cierto fácticamente, no es jurídicamente válido. En materia de seguros, la subrogación del artículo 1096 del Código de Comercio, opera por ministerio de la Ley siempre y cuando confluyan los siguientes tres (3) requisitos:

1. **Contrato de seguro válido;** En el caso concreto se cumple.
2. **Que el asegurador realice el pago de la indemnización y sea válido;** En el caso concreto, se realizó un pago al asegurado, sin embargo, el mismo no puede ser reconocido como indemnización, toda vez que, no corresponde al acaecimiento de un riesgo asegurado, esto es, el incumplimiento en el pago de los canones o cuotas de administración durante la vigencia del contrato; sino por el contrario, fue el reconocimiento de un cobro injustificado realizado por el arrendador ante la negativa de recibir el bien.
3. **Que no esté prohibido;** En caso de cumplirse las dos primeras condiciones, la subrogación no estaría prohibida por Ley; sin embargo, al no cumplirse el segundo requisito la misma no es válida.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO.** Parcialmente cierto; Las obligaciones que se reclaman en el presente proceso no hacen parte del contrato, los canones presuntamente adeudados por **PUNTES Y TORONES S.A.S**, corresponden a periodos en los cuales el contrato no se encontraba vigente. Adicionalmente, como se manifestó

de forma previa, no existe estipulación contractual, que permita al arrendatario seguir cobrando canones hasta de la fecha en la que se definan las diferencias surgidas del acta de entrega definitiva del bien, razón por la cual no se cuenta con un título que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles.

### III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

#### A. HECHOS QUE SUSTENTAN LAS EXCEPCIONES

**PRIMERO.** La sociedad **PUNTES Y TORONES S.A.S** y **ZEKUALES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, suscribieron contrato de arrendamiento por un término de sesenta (60) meses, sobre las oficinas 515,516 y 517, el veintisiete (27) de octubre de dos mil diecisiete (2017), integrado por los siguientes documentos:

1. Contrato de arrendamiento.
2. Planos oficina.
3. Acta de recibo de oficina del 31 de octubre de 2017.

**SEGUNDO.** El veintiséis (26) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), las partes suscribieron otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento con el fin exclusivo de modificar la Cláusula Segunda, en lo que respecta a la identificación y descripción del bien.

**TERCERO.** El doce (12) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), **ZEKUALES GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, en su calidad de arrendador, suscribió contrato de cesión de la posición contractual con la sociedad **SINGOS INMOBILIARIA S.A.S**, cediendo de esta manera todos los derechos y obligaciones previstos en los documentos integrantes del contrato mencionados de forma previa, los cuales permanecieron sin modificación alguna.

**CUARTO.** Como consecuencia de la contingencia generada por el Covid-19, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), **SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S** y **PUNTES Y TORONES S.A.S**, suscribieron acuerdo transitorio mediante el cual se otorgó al arrendatario, un alivio financiero para el pago de sus obligaciones hasta el treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). Así las cosas, el documento solo reguló lo relativo al pago de los canones y el incremento del IPC, las demás obligaciones previstas en los documentos que integran el contrato, permanecieron indemnes.

**QUINTO.** En cumplimiento de lo previsto en la Cláusula quinta del contrato, con el fin de evitar la prórroga automática del mismo, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), esto es, con tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo pactado, se solicitó la terminación del contrato.

**SEXTO.** **SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S**, mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), aceptó la terminación del contrato de arrendamiento, dándose de esta manera, de conformidad con el numeral 2 del artículo 2008, la terminación del contrato de arrendamiento por **“la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.”**

En virtud del vencimiento del plazo pactado, se fijó como fecha para la atención de la visita de pre inventario, el día quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), y como fecha de entrega real y material del inmueble el treinta (30) de noviembre del mismo año.

**SÉPTIMO.** Aceptada la terminación del contrato por vencimiento del plazo pactado, el arrendador desocupó las oficinas el quince (15) de octubre de dos mil veintidós (2022), con el fin de realizar las

reparaciones necesarias para la entrega del bien. Al respecto, se hace conocer al despacho, que, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de reparar, fue necesario reemplazar determinadas baldosas del piso; y ante la imposibilidad de encontrar en el mercado baldosas con características idénticas, se optó por la instalación de baldosas de la misma calidad y de un color similar.

Dicha decisión se adoptó teniendo en cuenta que la diferencia presentada en los colores de las losas; (i) No corresponden a una conducta arbitraria del arrendatario; (ii) No afecta el uso normal y la destinación del inmueble; (iii) Existe un precedente frente al mismo hecho, entre **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S** y **PUNTES Y TORONES S.A.S**, toda vez que en otro contrato de arrendamiento, suscrito por las mismas partes, se presentó la necesidad de proceder con el reemplazo de baldosas y ante la imposibilidad de encontrar la misma referencia, se instaló una tonalidad similar, caso en el cual, el arrendador **SIGNOS**, aceptó la entrega del bien sin reparo alguno.

Ahora bien, frente a este último punto, se reconoce que se trata de una relación jurídica diferente, no obstante, se destaca que se está en presencia de las mismas partes, el mismo tipo contractual, el mismo hecho y la misma solución adoptada, razón por la cual, era posible inferir que el recibo a conformidad se daría en el caso concreto. Con el fin de que el Juez pueda verificar la analogía en los dos casos, se anexa con la presente contestación la trazabilidad del contrato suscrito para la oficina 514, contrato en el cual se presentó la misma situación.

**OCTAVO.** El quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se llevó a cabo la diligencia de pre inventario, en la cual se realizaron observaciones al inmueble por parte del arrendador, las cuales quedaron consignadas en el acta de pre inventario:

- *Aseo general oficina.*
- *Canaletas oficinas (Perimetral)*
- *Oficina 515 adecuación del baño.*
- *Se deben entregar muros resanados pintados en buen estado en cada oficina.*
- *Piso, se debe entregar en buen estado sin huecos ni marcas de instalaciones ni divisiones.*
- *Se deben entregar los 3 depósitos limpios y desocupados al igual que los parqueaderos.*
- *Se deben entregar 15 llaves de seguridad, 3 llaves de la puerta principal, 6 llaves depósitos.*

**NOVENO.** Finalmente se llevó a cabo la diligencia de entrega el dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), en la cual se realizaron las siguientes observaciones:

- *Aseo general baño y oficinas.*
- *Guarda escobas pelado, instalar puerta baño.*
- *Pintura general de todas las oficinas.*
- *Se verifica el tema del piso por tener dos tonos distintos.*
- *Se debe desocupar el parqueadero.*
- **Se otorgan 5 días calendario para realizar las gestiones.**
- *Se inicia proceso con aseguradora por valor canon noviembre y provisión de servicios públicos.*

En la mencionada acta, se dejó constancia de la presencia de los delegados de las partes que asistieron a la diligencia, aclarando que las únicas obligaciones que emanan de la misma, corresponden a las de subsanar las observaciones realizadas, en la medida en que estos requerimientos sean válidos y exigibles a la luz del contrato y la Ley. Así las cosas, se advierte que, al no ser un documento suscrito al momento de la celebración del contrato o durante su

ejecución, sino posterior y por corresponder a un formato de creación unilateral de una de las partes, en este caso el arrendador, no tiene el carácter de creador de obligaciones entre las partes, razón por la cual, solo es posible exigir el cumplimiento de las prestaciones previstas en el contrato y los anexos mencionados previamente. De igual forma, se precisa que dicha acta está suscrita por personas que no tienen la capacidad jurídica de obligar en ningún caso a las partes del contrato, esto es a **PUENTES Y TORONES S.A.S** y a **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**.

**DÉCIMO.** El cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se reiteró a **PUENTES Y TORONES S.A.S**, las observaciones previstas en el acta mencionada en el hecho anterior, indicando para tal efecto, que, si se evidenciaba que estas observaciones no han sido subsanadas a la fecha, no se procedería con la restitución del bien, y se cobraría por cada día de retraso en la entrega.

En dicha comunicación, se solicitó frente a la observación realizada inicialmente de las baldosas el siguiente requerimiento:

*“El piso denota que fueron instaladas baldosas de cerámica de distinto color, **el piso debe ser entregado con la misma referencia, tonalidad y acabado**”*

**DÉCIMO PRIMERO.** En respuesta de lo anterior, mediante comunicado PYT-0762-1-2022 del seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **P&T** se pronunció en específico en relación a las exigencias realizadas frente a las baldosas argumentando los siguientes puntos, a saber:

1. No fue posible por parte del equipo administrativo conseguir baldosas de reemplazo de la misma referencia y tonalidad, toda vez que las mismas no se encuentran en el mercado por tratarse de referencias de años pasados, así las cosas, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones previstas en la cláusula novena, se optó por instalar las losas de una tonalidad similar sin afectar el uso normal del bien.
2. Ante la imposibilidad de conseguir la misma referencia en el mercado, no le es dable exigir al arrendador al momento de realizar la entrega, que se realice un cambio de la totalidad de las baldosas del inmueble, pues este requerimiento excede los límites de las obligaciones previstas en el contrato, al respecto el párrafo primero de la cláusula novena.
3. La obligación de reparación regulada a lo largo del contrato, debe abarcar la totalidad de los daños, sin embargo, el criterio de totalidad solo puede predicarse respecto de la totalidad de las baldosas realmente deterioradas, por extensión no puede exigirse el cambio de la totalidad de los pisos que conforman la oficina, esta interpretación es contraria al tenor literal del texto del contrato, y al no ser parte del acuerdo de voluntades y sus anexos, no le es dable a una de las partes crear obligaciones de forma posterior.
4. El párrafo segundo de la cláusula novena hace una mención expresa a las baldosas, sin embargo, esta se limita a establecer que EL ARRENDATARIO se obliga a devolver el inmueble sin daños en baldosas, en ningún evento se establece que al realizar el cambio de una unidad tendrá que hacerse el cambio de la totalidad de las losas.
5. La obligación de entrega en el mismo estado propia de los contratos de arrendamiento, no se puede interpretar al extremo y de forma exegética, de ser así, se desconocería siempre la posibilidad de hacer reparaciones frente a daños causados, pues de afirmarse



esto, en todos aquellos eventos en los cuales un arrendatario tenga que hacer una reparación, nunca estaría devolviendo en el mismo estado.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Mediante comunicado del siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **SIGNOS INMOBILIARIA** atendió el comunicado PYT-0762-1-2022, indicando para tal efecto, que, ante la imposibilidad de conseguir baldosas idénticas, la obligación de reparar debe atenderse (i) Reemplazando las baldosas por unas idénticas que permitan garantizar uniformidad- Alternativa que de conformidad con lo mencionado previamente, no es posible de conformidad con la disponibilidad del mercado (ii) Reemplazar la totalidad de las baldosas- Alternativa excesivamente onerosa, que excede el límite de la obligación de reparar.

Adicionalmente, fijo nueva fecha de entrega para el doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**DÉCIMO TERCERO.** A través de radicado PYT-0776-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), **PUENTES Y TORONES S.A.S**, atendió el comunicado del arrendador del siete (7) de diciembre de dicho año, solicitando nuevamente a SIGNOS proceder con el recibo del bien, argumentando que las baldosas que en un momento presentaron deterioros, fueron reemplazadas con el fin de entregar el bien en buen estado y en óptimas condiciones para su uso. En este sentido, se manifestó nuevamente que, en el mercado colombiano, no existía la oferta de la referencia solicitada, así como también que la exigencia del cambio de la totalidad de las baldosas excedía el límite de las obligaciones contractuales.

**DÉCIMO CUARTO. PUENTES Y TORONES S.A.S**, no pudo asistir a la diligencia programada para el día doce (12) de diciembre, razón por la cual, mediante oficio PYT-0774-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), presentó la excusa por su inasistencia, solicitando fijar nueva fecha para la entrega del bien.

**DÉCIMO QUINTO.** Adicionalmente, mediante comunicado PYT-0775-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se allegó la constancia de pago del canon correspondiente al mes de noviembre de dos mil veintidós (2022). Adicionalmente, se informó que teniendo en cuenta que la plataforma de PSE no se encontraba habilitada, no se había podido concurrir con el pago de la provisión de servicios públicos.

**DÉCIMO SEXTO.** Que, como consecuencia de la negativa en el recibo de los inmuebles, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, a través de radicado PYT-0794-1-2022 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022), requirió al arrendador con el fin de proceder con la entrega del bien, comunicación que no fue atendida en todo caso por **SIGNOS INMOBILIARIA**.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Mediante radicado PYT-0800-1-2022 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022), se solicitó a **SIGNOS** dar respuesta a la comunicación PYT-0794-1-2022, así como también se solicitó reunión presencial para el día veintinueve (29) de diciembre de dicha anualidad; sin embargo, dicha comunicación no fue atendida.

**DÉCIMO OCTAVO. SIGNOS INMOBILIARIA**, mediante comunicado del cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), convocó reunión para el día once (11) de enero de la misma anualidad, con el fin de solucionar las diferencias surgidas entre las partes.

**DÉCIMO NOVENO.** El once (11) de enero de dos mil veintitrés (2023), nuevamente se presentó la negativa por parte del arrendador frente a la entrega del bien, dejando en el acta las siguientes observaciones:

- Pintura pared divide las oficinas 516 y 517 (Interior 517)
- Terminación canaleta oficinas y guardaescobas (Estribos).
- Piso por instalación de baldosas de distinto color.

En todo caso, se advierte que **SIGNOS**, debió realizar todas las observaciones en el acta de pre inventario, precisando que se aprovechó de su poder dominante y en cada diligencia, exigía nuevos requerimientos.

Adicionalmente, en la mencionada acta se registró, tal como y se indicó de manera verbal en su momento, que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, con el fin de llegar a un posible acuerdo conciliatorio frente al tema de las baldosas, se encontraba abierto a la posibilidad de proceder con el cambio de las baldosas de diferente tonalidad, en la medida en que, por parte de **SIGNOS INMOBILIARIA** se encontrará en el mercado la referencia exigida, razón por la cual, se acordó que se daría un término prudencial para que SIGNOS se pronunciará al respecto, buscando una solución razonable.

Finalmente, se reiteró que el formato de acta de devolución, al no ser conocido por las dos partes al momento de la celebración del negocio jurídico y no integrar el contrato, así como también al ser elaborado de forma unilateral por una de las partes, no tiene la capacidad de generar obligaciones adicionales a las inicialmente previstas. En consecuencia, se dejó en el mencionado documento la constancia de que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, no concurriría con el pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre y siguientes, bajo el argumento de que la entrega se ha intentado desde el mes de noviembre, sin embargo, pese a que se han efectuado las correspondientes reparaciones, el arrendador es renuente a aceptar la entrega del bien.

**VIGÉSIMO**. A través de comunicado PYT-0911-1-2023 del siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se informó que las obligaciones correspondientes a la pintura, la canaleta y guarda escoba, razón por la cual, se solicitó fecha para entrega; sin embargo, no se dio respuesta al mismo.

**VIGÉSIMO PRIMERO**. Nuevamente, mediante comunicado PYT-0938-1-2023 del trece (13) de febrero, se solcito fijar fecha de entrega.

**VIGÉSIMO SEGUNDO**. El diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023), mediante oficio PYT-0951-1-2023, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, ante el silencio presentado por **SIGNOS**, citó a reunión presencial el día veinte (20) de febrero del presente año.

**VIGÉSIMO TERCERO**. Mediante comunicación del veinte (20) de febrero del presente año, se solicitó por parte del arrendador, remitir el registro fotográfico de las reparaciones realizadas, con el fin de verificar el estado del bien.

**VIGÉSIMO CUARTO**. Con el fin de atender el requerimiento anterior, mediante radicado PYT-0959-1-2023 del veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023), remitió el registro fotográfico solicitado, y en consecuencia requirió nuevamente la necesidad de fijar fecha y hora para la entrega del bien.

**VIGÉSIMO QUINTO**. Mediante comunicado del veintisiete (27) de febrero del presente año, **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, fijo fecha para la verificación de los trabajos realizados el veintiocho (28) de febrero.

**VIGÉSIMO SEXTO**. De conformidad con lo anterior, se llevó a cabo la reunión prevista, sin embargo, esta se limitó a que la delegada del arrendador tomará un registro fotográfico, sin embargo, no se adoptó ninguna decisión frente a la entrega del bien.

**VIÉSIMO SÉPTIMO.** Como consecuencia de la negativa en el recibo del bien, **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, siguió radicando facturas por concepto de “canon de arrendamiento” hasta el mes de marzo del presente año; sin embargo, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1074 de 2015, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, ha devuelto las facturas, dentro de los tres (3) días siguientes a su recepción, a causa de la inexistencia de la obligación.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** En reiteradas ocasiones, **SIGNOS INMOBILIARIA**, ha solicitado a **PUENTES Y TORONES S.A.S**, el pago de los servicios públicos causados a partir del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022) a la fecha, no obstante, el demandado ha manifestado siempre su negativa, teniendo en cuenta que el inmueble fue desocupado en el mes de noviembre de la pasada anualidad, fecha que coincide con la de la terminación del contrato de arrendamiento.

**VIGÉSIMO NOVENO.** **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, al momento de solicitar la declaratoria de siniestro a la compañía aseguradora, en cumplimiento de sus obligaciones como tomador y asegurado, debió allegar la trazabilidad de todo lo acá manifestado, razón por la cual, se manifiesta al despacho que **BOLIVAR SEGUROS S.A**, tiene pleno conocimiento de los hechos que fundamentan las excepciones.

**TRIGÉSIMO.** En todo caso, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, mediante comunicado **PYT-1081-1-2023**, del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023), allego la trazabilidad de lo acá mencionado a la compañía aseguradora, solicitando suspender las gestiones de cobro de canones que por Ley y en virtud del contrato no se han causado.

**TRIGÉSIMO PRIMERO.** Adicionalmente a lo anterior, la gerencia jurídica de la compañía aseguradora, solicitó de manera expresa vía correo electrónico el veintitrés (23) de marzo del presente año; la trazabilidad de las comunicaciones mencionadas, información que fue allegada ese mismo día por parte del demandado.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.** Mediante radicado **PYT-1122-1-2023** del cinco (5) de abril del presente año, **PUENTES Y TORONES S.A.S**, solicitó pronunciarse sobre la trazabilidad documental allegada, teniendo en cuenta que, a la fecha, se seguían realizando las gestiones de cobro.

**TRIGÉSIMO TECERO.** Finalmente, como consecuencia del actuar de la compañía aseguradora, esta fija fecha de diligencia de entrega para el veintiocho (28) de abril del presente año.

**TRIGÉSIMO CUARTO.** El veintiocho de abril de dos mil veintitrés (2023), como consecuencia de la presencia de la compañía aseguradora, **SIGNOS INMOBILIARIA** aceptó la entrega del bien. En todo caso, **PUENTES** procedió con la misma, toda vez que después de cuatro (4) meses, se aceptó la misma.

**TRIGÉSIMO QUINTO.** **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, afectó la póliza sin notificar en ningún momento P&T la solicitud de declaratoria de siniestro, imposibilitando de esta manera, pronunciarse sobre las verdaderas causas de la no recepción del inmueble, excluyendo al afianzado del contrato de seguro de su participación en el procedimiento. En consecuencia, se advierte que, al no conocer los supuestos argumentados en la solicitud de declaratoria manifestados por el asegurado, no se tiene certeza sobre la transparencia en la información suministrada con el fin de afectar la póliza.

**TRIGÉSIMO SEXTO.** Adicionalmente, **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, no notificó formalmente la afectación de la póliza al arrendatario. El demandante se limitó a manifestar en la diligencia de entrega realizada el veintiocho (28) de abril del presente año, **PUENTES Y TORONES**

**S.A.S.**, había sido llamado a conciliar en su momento, a través del centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, diligencia respecto de la cual, no se tiene registro de su notificación.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO. SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, afectó la póliza, amparado de esta manera situaciones no previstas en las condiciones generales del contrato de seguro.

## **B. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

### **1. INEXISTENCIA DE HECHOS QUE DEN LUGAR AL SINIESTRO DE LA PÓLIZA COLECTIVA No. 1958 POR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**

El amparo previsto en el contrato de seguro de conformidad con la cláusula primera del mismo, es el cumplimiento de los cánones que se generen durante la vigencia del contrato de seguro, así;

**CLÁUSULA PRIMERA. AMPARO.** *Esta póliza ampara a el ASEGURADO contra el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento o renta a cargo de los arrendatarios, respecto de los contratos de arrendamiento escritos, perfeccionados, legalizados y celebrados por el ASEGURADO en calidad de arrendador, contratos cuyos ingresos a la póliza hayan sido aceptados expresamente por LA ASEGURADORA. Si los cánones o sus incrementos no se ajustan a la normatividad jurídica o exceden los montos permitidos, LA ASEGURADORA sólo los amparará hasta los límites máximos legales.*

*Cuando se trate de contratos de arrendamiento gravados con IVA, el ASEGURADO podrá asegurar el valor del impuesto en adición al valor del canon.*

*También ampara al ASEGURADO contra el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de las **Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario del inmueble arrendado a cuyo cargo se hubieren obligado los arrendatarios en el respectivo contrato de arrendamiento, siempre que el ASEGURADO sea el recaudador de tales expensas.** La suma total que por éste concepto indemnice LA ASEGURADORA no podrá exceder el monto de la suma asegurada.*

Adicionalmente, la Cláusula séptimo define el siniestro de la siguiente manera:

**CLÁUSULA SÉPTIMA.** *Se entiende ocurrido un siniestro cuando haya vencido el término estipulado en el contrato de arrendamiento para el pago, sin que las obligaciones amparadas por la presente póliza fueren pagadas por los arrendatarios, sus coarrendatarios o sus deudores solidarios*

Así las cosas, se advierte que de conformidad con el contrato de arrendamiento, **PUNTES Y TORONES S.A.S.**, se encontraba obligado a pagar los cánones de arrendamiento mes anticipado durante la vigencia del contrato, precisando para tales efectos que el contrato de arrendamiento tuvo vigencia desde el **primero (1) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), al treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**, toda vez que de conformidad con lo pactado, se solicitó la terminación del mismo, con tres (3) meses de anterioridad a la fecha de prórroga, mediante comunicado PYT-0324-1-2022 del (14) de mayo del dos mil veintidós (2022), solicitud que fue atendida

de forma satisfactoria por parte del arrendador mediante comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), de la siguiente manera;

*En respuesta a su comunicación de fecha 14 de mayo de 2022, en la que manifiesta su intención de no prorrogar ni renovar el contrato de arrendamiento del inmueble de la referencia y por lo tanto proceder con la entrega de este al vencimiento del plazo contractual, esto es el 30/11/2022, **le informamos que hemos aceptado su solicitud.***

Por lo tanto, los canones de los meses correspondientes a los meses de diciembre de dos mil veintidós (2022), enero, febrero y marzo de dos mil veintitrés (2023), cuyo reconocimiento se pretende en la presente demanda ejecutiva, no corresponden a hechos que den lugar al siniestro de la póliza, por tratarse de periodos, que son posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento, no reguló de manera expresa, que los canones de arrendamiento y demás emolumentos se seguirían causando hasta la fecha efectiva de la entrega, no existe fundamento jurídico que permita exigir el cumplimiento de dicha obligación, pues su inexistencia deviene de la falta de pacto expreso entre las partes. Así las cosas, no es válido afirmar que el no pago de estas sumas solicitadas de manera arbitraria y unilateral por parte del arrendador, constituyen el acaecimiento de un siniestro amparado por el contrato de arrendamiento, pues este es claro en definir el amparo.

## **2. INEXISTENCIA DE HECHOS QUE DEN LUGAR AL SINIESTRO DE LA PÓLIZA COLECTIVA No. 1958, POR PAGO DE LA TOTALIDAD DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO.**

Que, como se mencionó en la excepción anterior y en los hechos que la soportan, la vigencia del contrato de arrendamiento se dio hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, por lo tanto, el último mes adeudado por **PUNTES Y TORONES S.A.S**, corresponde al mes de noviembre de dos mil veintidós (2022), el cual fue debidamente pagado de forma previa a la presentación de la demanda ejecutiva que nos ocupa.

## **3. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO O INDEMIZACIÓN ALGUNA POR LA ENTREGA DEL BIEN ARRENDADO**

De la terminación del contrato por el vencimiento del plazo pactado, surgen dos consecuencias jurídicas; en primer lugar, el cese de las obligaciones previstas en el artículo 1973 del Código Civil, es decir, el goce del bien, y el pago por este goce, y, en segundo lugar, el nacimiento de la obligación de restitución del bien dado en arrendamiento.

En el caso concreto, no existe obligación legal o contractual que le permita a **SIGNOS INMOBILIARIA S.A.S**, cobrar sumas por concepto de canon de arrendamiento, cuotas de administración, así como tampoco, exigir la constancia de pago de servicios públicos, a partir del treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022). Al respecto, se pone de presente que si bien entre las partes surgió una controversia en relación a la ejecución de las obligaciones de

restitución, que dio lugar a la negativa de recibir del arrendador, no se prevé en ningún aparte de los documentos que integran el contrato, los cuales se mencionaron en el hecho primero que sustenta la presente excepción, que la consecuencia jurídica del no recibo del bien sea el pago del canon de arrendamiento y demás emolumentos.

Ahora, se pone de presente que, pese a que esta consecuencia sea mencionada en las actas devolución, las mismas no hacen parte integral del contrato, son documentos post contractuales, que, al no ser conocidos al momento de la celebración del contrato, o al no integrarse al mismo al momento de la cesión, no puede generar obligaciones más allá de las previstas en el contrato pactado. Adicionalmente, se pone de presente que las actas que se anexan al presente escrito, en todo caso, tienen como objetivo único el de identificar las observaciones al inmueble con el fin de ser subsanadas, y al no ser suscritas por el Representante Legal de cada una de las partes, no pueden ser reconocidas como fuente de las obligaciones.

En todo caso, se reitera al despacho, que la entrega tardía del bien, no se dio por razones arbitrarias, así como tampoco, es válido hablar de un incumplimiento de las obligaciones de reparación del bien, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, frente al deterioro de determinadas baldosas, con el fin de no entregarlas en mal estado, de buena fe procedió con el cambio de las mismas, destacando que por no encontrarse la misma referencia en el mercado, no fue posible instalar unidades de la misma tonalidad, estas son de la misma calidad y su instalación no es defectuosa.

Así las cosas, se advierte que **PUNTES Y TORONES S.A.S**, ha concurrido con la entrega en los términos previstos del contrato; no obstante, la misma se retrasó por razones imputables al arrendador, incurriendo en mora en su obligación de recibir el bien, por dos razones a saber:

1. Durante los meses de diciembre, enero y febrero, como se advierte en los hechos Décimo sexto, Décimo Séptimo, Vigésimo, Vigésimo primero y Vigésimo segundo que soportan las excepciones, **PUNTES Y TORONES S.A.S**, solicitó fijar fecha y hora para diligencia de entrega, sin embargo, estas solicitudes no fueron atendidas por **SIGNOS** en ningún momento, resaltando que en ejercicio de su poder dominante decidió de forma arbitraria no contestar y que las fechas de reunión fueran únicamente las establecidas por él.
2. Adicional a este comportamiento silente y omisivo, que dio lugar la constitución de la mora en su obligación de recibir, abuso de derecho relacionado con las reparaciones que podía exigir, imponiendo cargas que excedían lo contractualmente y legalmente procedente para recibir, esto es, la exigencia de cambiar la totalidad de las baldosas que integran los inmuebles, acorde a lo ya relatado en los hechos Séptimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo, décimo tercero y décimo noveno que soportan las excepciones.

Dicho lo anterior, el comportamiento pasivo de **SIGNOS** durante los meses de diciembre, enero y febrero, y el abuso del derecho al momento de aceptar, constituyen en mora al arrendador en su obligación de recibir, dando lugar como consecuencia, la pérdida del derecho de recibir indemnización alguna por el tiempo de la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

#### **4. IMPROCEDENCIA DE LA SUBROGACIÓN PREVISTA EN LA CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA DEL CONTRATO DE SEGURO POR EL PAGO DE LO NO DEBIDO**

La compañía aseguradora incurrió en el pago de lo no debido, al reconocer el pago de canones de arrendamiento, cuando era de su conocimiento o debía ser de su conocimiento que el contrato de arrendamiento no se encontraba vigente, precisando que para dicha fecha ya no existían para **PUENTES Y TORONES S.A.S**, las obligaciones de pago correspondientes a los meses de diciembre, enero, febrero y marzo.

Adicionalmente, **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**, reconoció el pago del canon y la cuota de administración correspondiente al mes de noviembre, cuando era de su conocimiento o debía ser de su conocimiento, que este pago había sido realizado por P&T.

La aseguradora hizo aparentemente un pago por canones y cuotas de administración por el periodo de entrega, cuando era de su conocimiento que el bien no se había restituido por la actitud siliente y omisiva del arrendador, así como su abuso en el derecho, de exigir reparaciones que excedían los límites legales y contractuales, destacando que la exigencia de reemplazo de la totalidad de las baldosas, incluyendo de esta manera, las que en su momento presentaron defectos y aquellas que no, como se ha venido mencionado al Juez, tampoco está prevista dentro del límite del contrato.

Por lo tanto, los pagos correspondientes a los canones de arrendamiento y cuotas de administración, configuran el pago de lo no debido, asumiendo de esta manera el riesgo realizado por estos pagos, razón por la cual no es procedente la acción que se está impetrando.

#### **5. PERDIDA DEL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN DEL ARRENDADOR**

De conformidad con lo previsto en décima el contrato de arrendamiento, el derecho a la indemnización se pierde, en los siguientes eventos:

***CLÁUSULA DÉCIMA. PÉRDIDA DE DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN EI ASEGURADO***  
*pierde el derecho a la indemnización cuando se presenten uno o varios de los siguientes casos:*

*10.1. Cuando la reclamación fuere de cualquier manera fraudulenta: si en su apoyo se hicieren o utilizaren declaraciones falsas, o si se emplearen otros medios o documentos engañosos o dolosos*

Pese a tener conocimiento de la terminación del contrato de arrendamiento, y de la discusión asociada a la entrega del bien, la aseguradora no dio a conocer los documentos en los que se soportó la reclamación; no obstante, de los hechos de la demanda, se puede inferir la existencia de declaraciones falsas o dolosas, aspecto que deberá probarse en el marco del proceso, dado que la misma adelanto pago de canones de arrendamiento y cuotas de administración, como el contrato de arrendamiento se encontrara vigente, pues como se acredita en el comunicado del

diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022), la terminación del contrato ocurrió el **TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)**, sin que fuera procedente la justificación dada por el arrendador para negarse a recibir el bien.

Ahora, en todo caso el asegurado estaba obligado a notificar por escrito a la compañía, los hechos no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato e impliquen una agravación del riesgo, por lo tanto, de los hechos de la demanda, que el asegurado haya notificado de la terminación del contrato de seguro y la discusión dada en relación al recibo del inmueble.

## **6. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**

La no ocurrencia del siniestro, es decir, la no realización de un riesgo asegurable, implica que el pago realizado por **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A** al asegurado es inválido, razón por la cual, no se configuran los elementos previstos en el artículo 1096 del Código de comercio, y en consecuencia el demandante no se subroga en los derechos del arrendador, pues los derechos que reclama con el ejercicio de la presente no nacieron a la vida jurídica.

## **7. ABUSO DEL DERECHO Y DE LA POSICIÓN DOMINANTE EN EL CONTRATO**

**SIGNOS** de forma arbitraria e injustificada desplego dos conductas a saber:

1. Se negó a recibir el bien, exigiendo que, como reparación, ante la imposibilidad de conseguir baldosas de la misma tonalidad, se reemplazara la totalidad de las baldosas.
2. Que, como consecuencia de su negativa de recibir, decidió unilateralmente que se causarían canones de arrendamiento y cuotas de administración durante las fechas en las que no se realizara la entrega.

El común denominador de estos dos requerimientos, es no estar pactados en el contrato, toda vez que de un examen juicioso de los documentos que lo integran, en ningún apartado se prevé esta consecuencia jurídica frente a las obligaciones de reparación o entrega.

Dicho esto, no se entiende como la aseguradora, reconoció un pago que no solo no constituye un riesgo asegurado de conformidad con las condiciones generales del contrato de seguro, como se ha venido explicando en las anteriores excepciones, sino que adicionalmente, no se explica cómo se indemnizaron obligaciones que no están pactadas del contrato y que no están previstas por Ley.

## **IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a cada una de las pretensiones formuladas en el escrito de demanda, y en consecuencia, solicito tener en cuenta lo manifestado mediante las excepciones de mérito de formuladas.

## **V. PRUEBAS**

### **A. DOCUMENTOS CONTRACTUALES**



1. Contrato.
2. Planos.
3. Acta de inventario del 2017.
4. Otrosí No. 1
5. Cesión del contrato.
6. Acuerdo de beneficios de pago.
7. Contrato de seguro.

#### **B. COMUNICACIONES PUENTES Y TORONES S.A.S**

1. PYT-0324-1-2022 del catorce (14) de mayo del dos mil veintidós (2022).
2. PYT-0762-1-2022 del seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
3. PYT-0775-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
4. PYT-0774-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
5. PYT-0776-1-2022 del trece (13) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
6. PYT-0794-1-2022 del veintitrés (23) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
7. PYT-0800-1-2022 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
8. PYT-0911-1-2023 del siete (7) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
9. PYT-0938-1-2023 del trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
10. PYT-0951-1-2023 del diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
11. PYT-0959-1-2023 del veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
12. PYT-1081-1-2023 del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023).
13. Correo electrónico el veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2023).
14. Radicado PYT-1122-1-2023 del cinco (5) de abril de dos mil veintitrés (2023).

#### **C. COMUNICACIONES SIGNOS INMOBILIARIA**

1. Comunicación del diecinueve (19) de mayo del dos mil veintidós (2022).
2. Comunicado del cinco (5) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
3. Comunicado del siete (7) de diciembre de dos mil veintidós (2022).
4. Comunicado del cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023).
5. comunicación del veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés (2023).
6. Comunicado del veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

#### **D. COMUNICACIONES SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A**

1. Correo electrónico el veintitrés (23) de marzo del dos mil veintitrés (2023).
2. Fecha de diligencia de entrega para el veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023).

#### **E. ACTAS POST CONTRACTUALES.**

1. Acta de preinventario
2. Primera acta de devolución.
3. Segunda acta de devolución.
4. Acta de entrega.

#### **F. REGISTRO FOTOGRAFICO**

1. Oficina 515.
2. Oficina 516.
3. Oficina 517.
4. Oficina 514 (Contrato análogo)

**G. DOCUMENTACIÓN OFICINA 514.**

1. Contrato.
2. Otrosí 1
3. Terminación del contrato.
4. Acta de preinventario
5. Acta de entrega.

H. Soporte de pago canon de noviembre de 2022

Los documentos relacionados en el acápite de pruebas se encuentran relacionados en el presente Link

[https://byjsoluciones-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/l\\_lozada\\_pytinfraestructura\\_com/EtoHRaUh9Y1Bv5x0\\_MZcdLABf1anUIWzryEpFhuove1ntg?e=seINVN](https://byjsoluciones-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/l_lozada_pytinfraestructura_com/EtoHRaUh9Y1Bv5x0_MZcdLABf1anUIWzryEpFhuove1ntg?e=seINVN)

**VI. ANEXOS**

- Poder debidamente conferido.

Señor Juez,



**LAURA LISETH LOZADA SILVA**

C.C No. 1.118.571.694 de Yopal

T.P No. 368.166 del Consejo Superior de la Judicatura

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DEMANDANTE: SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A DEMANDADO: PUENTES Y TORONES S.A.S RADICADO: 11001400303120230048900**

Laura lozada <lozada.laura07@gmail.com>

Jue 29/06/2023 16:06

Para:Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>


CC:catalinarodriguez@rodriguezarango.com <catalinarodriguez@rodriguezarango.com>;l.lozada@pytinfraestructura.com

<l.lozada@pytinfraestructura.com>;d.acosta@pytinfraestructura.com

<d.acosta@pytinfraestructura.com>;arga@pytinfraestructura.com

<arga@pytinfraestructura.com>;juridico@pytinfraestructura.com

<juridico@pytinfraestructura.com>;correspondencia@pytinfraestructura.com <correspondencia@pytinfraestructura.com>

 1 archivos adjuntos (607 KB)

PROCESO EJECUTIVO- CONTESTACION DEMANDA.pdf;

SEÑOR

**JUEZ TREINTA Y UNO (31) CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.**

**E.**

**D.**

**S.**

EJECUTIVO

COMERCIALES BOLIVAR S.A

Y TORONES S.A.S

11001400303120230048900

**REFERENCIA: PROCESO**

**DEMANDANTE: SEGUROS**

**DEMANDADO: PUENTES**

**RADICADO:**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA-EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.118.571.694 de Yopal, con Tarjeta Profesional No. 368.166, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **PUENTES Y TORONES S.A.S**, identificada con el Nit. 800.180.982-0, representada legalmente por **ARMIN RICARDO GARCIA ACUÑA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.364.535 de Bogotá D.C, por medio del presente escrito, y estando en término legal para hacerlo, me permito pronunciarme sobre la demanda ejecutiva presentada por la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, y en consecuencia proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO**.

Señor Juez,

**LAURA LISETH LOZADA SILVA**