

2022-00119

asesorias juridicas generales <asesoriasjuridicasgenerales@gmail.com>

Lun 12/09/2022 3:58 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctor:

JAVIER VELAZQUEZ

Juzgado (4) Cuarto Civil del Circuito

Distrito Judicial de Barranquilla

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL.**

DEMANDANTE. **BLIMA BORAH y otros**

DEMANDADO: **CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**

RADICACIÓN: **2022-00119**

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA

-Abogada-

Especialista en Derecho Civil y de Familia

C. Magister en Derecho civil y Familia

Asesorías Jurídicas Generales - Abogados -

Celular: 315 7238104



Doctor:

JAVIER VELAZQUEZ

Juzgado (4) Cuarto Civil del Circuito

Distrito Judicial de Barranquilla

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL.**

DEMANDANTE: **BLIMA BORAH y otros**

DEMANDADO: **CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**

RADICACIÓN: **2022-00119**

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA, mayor de edad y domiciliada en el Distrito de Barranquilla, donde resido, abogado titulado e inscrito, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 1.129.524.993 expedida en Barranquilla (Atlántico) y portadora de la Tarjeta Profesional No 175.935 emanada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada judicial de CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, persona jurídica identificada con el NIT 900.685.028-1, por medio de la presente y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito dar contestación de la demanda y proponer excepciones en los siguientes términos:

1. FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURÍDICOS

- 1.1.** El primer hecho es cierto, y se encuentra soportado en el contrato de arriendo.
- 1.2.** Conforme al certificado de existencia y representación legal de la demandante, al momento de la suscripción del contrato de arriendo, el objeto social principal la venta de Vestidos de Baño multimarca, Ropa y accesorios importados, Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita en Colombia.
- 1.3.** Este hecho es cierto
- 1.4.** Este un hecho irrelevante, teniendo en cuenta que sólo concierne al demandante y es sólo de su conocimiento
- 1.5.** Este hecho es cierto, ya que el demandante fue cumplido hasta el mes de marzo del 2020.
- 1.6.** Este hecho es parcialmente falso, partiendo de la realidad de la emergencia sanitaria decretada mediante resolución 385 de 2020, Por su parte, el decreto 457 del 2022, decreto ordena el aislamiento preventivo, temporal mas no indefinido como aquí de manera errada transcribe y afirma la parte demandante:

DECRETA:

Artículo 1. Aislamiento. Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.

Para efectos de lograr el efectivo aislamiento preventivo obligatorio se limita totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el territorio nacional, con las excepciones previstas en el artículo 3 del presente Decreto.

RESUELVE:

Artículo 1°. Declaratoria de emergencia sanitaria. Declárase la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020. Dicha declaratoria podrá finalizar antes de la fecha aquí señalada o cuando desaparezcan las causas que le dieron origen o, si estas persisten o se incrementan, podrá ser prorrogada.

Aunado a lo anterior, es claro que el cierre solo fue efectivo, desde el 25 de marzo del 2020 y hasta el 13 de abril de 2020 y no como lo manifiesta en el presente hecho descontextualizando los decretos expedidos en medio de la crisis sanitaria.

- 1.7. Este hecho, es inherente al demandante, se desconoce ya que según el objeto principal de BLIMA BORAH SAS. es la venta de vestidos de baño y prenda de vestir multimarca.
- 1.8. Este hecho es falso, la señora SILVANA PATERNOSTRO, siempre obtuvo una respuesta positiva por parte de la INMOBILIARIA, conforme a la realidad existente, como se puede apreciar en la comunicaciones enviadas por mi poderdante, que forman parte del acervo probatorio.
- 1.9. Este hecho es cierto, la señora SILVANA PATERNOSTRO, realizo dicha solicitud, tal y como consta en el acervo probatorio aportado por la parte demandante.
- 1.10. Teniendo en cuenta que al momento de la solicitud realizada por parte de la señora SILVANA PATERNOSTRO, apenas se estaban tomando las medidas de emergencia necesaria. Adicionalmente a ello, la inmobiliario como intermediaria, debía trasladarle la solicitud al propietario del inmueble, tal y como se informa en la respuesta mencionada por el demandante.

Buenos días, Sra. Blima Borah

Reciba cordial saludo,

De acuerdo a su solicitud, nos permitimos recordar que a la fecha el Gobierno Nacional no ha tomado medidas o determinaciones que sean fuerza de ley en lo que respecta a los contratos de arrendamiento, o en relación a la suspensión o congelación de los términos de los mismos, razón por la cual, siguen vigentes todos los aspectos convenidos contractualmente y acordes a las disposiciones legal.

En consecuencia, las condiciones contractuales del contrato de arrendamiento se mantienen sin ninguna modificación y las erogaciones económicas derivadas de este se causarán con normalidad y por ello seguirán a su cargo y de sus deudores solidarios.

Considerando la situación presentada, daremos traslado de su solicitud al propietario del inmueble, y una vez tengamos respuesta le estaremos informando.

- 1.11. Este hecho es cierto, conforme se evidencia en los correos adjuntos.
- 1.12. Este hecho es cierto, y la respuesta exacta es diferente a la interpretación que hace la parte demandante, tal como puede apreciarse en este escrito:

Considerando lo expuesto, conversamos con el propietario y nos ha indicado que por el arrendamiento del mes de abril/2020, pueda usted pagar en cuotas, la primera por el 50% del canon acorde al contrato, y el 50% restante en cinco (5) cuotas cada una por el equivalente del 10% del canon a partir de Junio. Es decir, que este valor se sumará a sus próximos pagos mensuales. Este beneficio se aplicará únicamente si esta al día en sus pagos al mes de marzo/2020. Cabe anotar, que esto no implica modificaciones en los términos del contrato vigente.

Reiteramos nuestro afecto y solidaridad en estos momentos.

Como se evidencia, es claro el apoyo y solidaridad por parte del propietario, y de la inmobiliaria, que a pocos días de la declaratoria de la emergencia sanitaria y apenas con 5 días de cierre del comercio, esta aceptando el pago del mes de abril en cuotas.

En este punto, aún era incierta la situación económica, y no existía legislación, decreto o modificación para el cambio y regulación de los contratos de arriendo.

1.13. Este hecho es parcialmente cierto, en cuanto a la afirmación de objeción de factura la cual se envió nuevamente, y fue debidamente aceptada, no obstante, es importante precisar que es totalmente falso que no hayan utilizado el local comercial, toda vez que estaba bajo su tenencia.

1.14. Este hecho es cierto, existe dicha solicitud.

1.15. Este hecho es falso, ya que el propietario accedió y se le condonó el 60% del valor del canon por los meses de abril, mayo y junio de 2020, tal como se puede apreciar en la comunicación aportada por la demandante.

Considerando lo expuesto, conversamos con el propietario y nos ha indicado que para los meses de abril, mayo y junio/2020, usted pueda cancelar el 40% del canon conforme al contrato de arrendamiento y el 60% restante para cada mes, se aplicará una nota Crédito. Cabe anotar, que la administración debe ser cancelada en su totalidad y esto no implica modificaciones en los términos del contrato vigente.

Es importante tener claridad, que todas las decisiones respecto al contrato de arriendo, las cuales son decisiones exclusivas del propietario.

Al parecer desconoce la parte demandante el concepto y alcance de una nota crédito, en la cual se condona y se extiende como garantía de no cobro y por lo que transcribe su apoderada no entendieron dicha figura.

1.16 Este hecho es cierto, en cuanto a la solicitud, sin embargo, el 28 de mayo de 2020, se accedió respecto a los descuentos solicitados y se enviaron las respectivas notas créditos tal y como se manifestó en el hecho antecedido.

1.17 Este hecho es total y absolutamente falso, ya como se ha reiterado los descuentos en cánones de arriendo y el envío de las respectivas notas crédito.

Y respecto a la devolución y entrega del local comercial, éste no era procedente, ya que no cumplía con lo establecido y lineamientos del Decreto 579 de 2020 y así, se hizo saber a la arrendataria.

De la manera más amable damos respuesta a su carta del 21 de mayo de 2020, al respecto precisamos y recordamos que, en comunicaciones previas nuestras y con uno de los socios del centro comercial, siempre les hemos invitado a conversar y esperar los avances de las acciones del Gobierno, igualmente, la solidaridad y apoyo de parte de los propietarios, se ha demostrado ampliamente, tal como se puede apreciar con las notas créditos aplicadas por el 60 % de los cánones de abril mayo y junio/2020.

Como arrendadores y siguiendo las directrices del Gobierno Nacional, siempre estaremos prestos a cumplir con las disposiciones legales y contractuales, por ello, recordamos que acatando las directrices del Decreto 579/2020, se les han ofrecido los acuerdos correspondientes a los cuales ustedes se han rehusado. Reiteramos, la situación actual no es óbice para cumplir las obligaciones adquiridas, máxime cuando se les han extendido alternativas.

Expuesto lo anterior, ratificamos que no es procedente la desocupación del local, ni dar por terminado el arrendamiento, ya que el contrato suscrito establece claramente los términos de una terminación anticipada; más aún cuando se les han concedido los alivios y acuerdo acordes a la situación. Ratificamos nuestra voluntad de llegar a un acuerdo con ustedes, tal como se ha manifestado.

1.18 Este hecho es cierto, sin embargo, nuevamente se envió la respectiva factura y esta objeción no exime del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arriendo vigente.

1.19 Este hecho es cierto, de tal modo que la arrendataria pretendía dar terminación anticipada del contrato de arriendo, de manera unilateral, cancelando valores que no correspondían, interpretando erróneamente el Decreto 579 de 2020.

1.20 Es cierto, ya que está más que demostrado que no existía ninguna causal para dar por terminado el contrato de arriendo. Todo aunado a que, mediante el decreto 749 del 28 de mayo del 2020, se daba apertura del comercio desde el 1 de junio de 2020, pudiendo ejercer su actividad comercial físicamente, bajo los lineamientos de bioseguridad y continuando con utilización de plataformas digitales.

Adicionalmente, se puede presumir una intención de la mala fe por parte de los demandantes al destruir el local comercial generándole mayores perdidas al propietario, ya que el piso del local lo destruyeron como lo demuestra la foto.

Es importante tener en cuenta lo establecido en nuestro ordenamiento legal, en cuanto a las mejoras locativas realizadas por el arrendatario y el no retiro de las mismas, si este produce perjuicio o daño al bien como es en el presente caso, en el cual destruyeron por completo el local no sólo en el retiro del piso, si no de otras partes estructurales y eléctricas.



Realizando estas vías de hecho incumpliendo con el contrato de arriendo que se encuentra definido en el Código Civil y que a la letra reza:

ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Igualmente, incumplió con lo dispuesto en otra disposición del Código Civil:

ARTICULO 1998. *El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.*

1.21 Este hecho no me consta, toda vez, que desconozco las comunicaciones que tenía la demandante con la aseguradora, la cual debía cumplir con su obligación, teniendo en cuenta que el propietario tiene la póliza que amparaba el canon de arriendo. Si lo que afirma la demandante se ajusta a la realidad, y manifestó a la aseguradora tales hechos, presumimos que la citada compañía analizó los hechos, y ponderó que no había lugar para desconocer el correcto proceder acorde a derecho, de mi representada.

Además, de los hecho ciertos e irrefutables, que el contrato se encontraba prorrogado hasta el 30 de junio del 2021, Y que dentro de la emergencia sanitaria el propietario y la inmobiliaria, les brindaron todo el apoyo y descuento a los cánones de arriendo que la situación ameritaba

1.22 Este hecho es cierto, pero como ya se explicó ampliamente, no procedía la terminación del contrato de arriendo.

1.23 Este hecho no me consta, y es irrelevante en la relación contractual.

1.24 Este hecho no me consta, es irrelevante, sólo le concierne a la demandante.

1.25 Este hecho no me consta, es irrelevante. Sin embargo, como se evidencia en la foto que se presenta a continuación: el 1 de agosto de 2020, anunciaron la apertura de su nueva tienda, ubicada en la Calle 84 59-34, a una cuadra del local objeto del contrato con mi mandante. El cual amerita una inversión, de recurso económico y humano, por lo tanto la arrendataria contaba con los recursos para ello.



1.26 Este hecho no me consta, sin embargo, como ya se manifestó, el arriendo se encontraba asegurado y al incumplimiento de obligaciones en el pago, debía activarse el siniestro como correspondía.

1.27 Este hecho no me consta, sin embargo, esta acción legal es la que corresponde iniciar a la aseguradora.

1.28 Este no es un hecho, es una apreciación subjetiva y no comprobada o decretada, sin embargo, es claro que el seguro debe cobrar el valor correspondiente a los cánones, impuestos, administraciones, y demás conceptos que sean del caso conforme al seguro tomado por el propietario a través de la inmobiliaria.

2 PRETENSIONES

Con relación a las pretensiones Me opongo enérgicamente a las causales invocadas y al *petitum* de la demanda, porque se basan en una *causa petendi* absoluta y totalmente contrarias a la realidad de los hechos, porque dentro del contexto de los hechos se pueden tomar o apreciar como acciones temerarias y que se pueden interpretar de fraudulentas, incluso, que podrían hacer contentivas que puede incurrir contra la administración de justicia en las modalidades de fraude procesal y falso testimonio, en concurso de hechos punibles de medio a fin, porque las causales invocadas no se compadecen con la verdad y el entorno de la situación real, pretendiendo inducir en error al despacho, alegando situaciones acomodadas y mal interpretadas.

Razón por la cual, ruego a su señoría absuelva a mi poderdante CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, de todas y cada una de las pretensiones solicitadas por la parte demandante, por cuanto no tiene sustento legal ni factico para requerirlas.

Con relación a las causales invocadas: Como colaborador de la autoridades judiciales en la conservación y perfeccionamiento del orden jurídico del país, y la realización de una recta y cumplida administración de justicia; con la misión de defender en justicia los derechos de la sociedad y de mi representada, rechazó tajantemente todos y cada uno de los fundamentos fácticos y jurídicos esbozados por la parte demandante, que buscan condenar a mi poderdante, con causales como las aducidas y con las cuales se está induciendo en error a su señoría, y se está atentando contra la majestad de la justicia, por lo que hago un llamado para que se litigue con la hidalguía y la altura que todo caso requiere.

3 SINTESIS LEGAL

El Ministerio de Salud mediante resolución número 385 del 13 de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria hasta el 30 de mayo de 2020, a lo cual el Doctor Ivan Duque Márquez Presidente de la República, haciendo uso de sus facultades extraordinarias expidió el decreto 417 del 17 de marzo de 2020 decretando el ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, SOCIAL Y ECOLÓGICA por treinta (30) días calendarios a partir de la promulgación de éste.

El 12 de marzo de 2020 se promulgo el decreto 457 en el cual finalmente ordena el aislamiento obligatorio preventivo, desde el 25 de marzo de 2020 hasta el 13 de abril de la misma anualidad, no obstante, el 8 de abril hogaño, mediante decreto



531 amplía el aislamiento preventivo hasta el 27 de abril del año en curso, cuyo decreto fue modificado por el decreto 532 del 11 de abril del 2020.

Debido a lo anterior, muchas familias se vieron afectadas respecto a su situación económica, lo que generó una alerta por parte de los arrendadores y arrendatarios, lo que conllevó a la expedición del decreto 579 del 15 de abril de 2020:

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 579

15 ABR 2020

"Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994, y en desarrollo de lo previsto en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 "Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional", y

Que definió los parámetros y lineamientos a seguir sobre los contratos de arriendo, y que en ninguno de sus apartes congeló el cobro o pago de los arriendos, ni dió por terminado contrato de arriendo, ni facultó a darlos por terminado unilateralmente, como pretende la demandante.

(...)

DECRETA:

TÍTULO I

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN
HABITACIONAL Y COMERCIAL

ARTÍCULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por periodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 2. Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

PARÁGRAFO. Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente

CERTAIN & PEZZANO, amparándose en el presente decreto realiza los respectivos cobros de los cánones de arriendo bajo los lineamientos dispuesto por el Gobierno Nacional.

La naturaleza y participación de la inmobiliaria en la relación contractual:

cel - 3157238104 - 3005601852

Email asesoriasjuridicasgenerales@gmail.com

Barranquilla - Colombia

Significado del contrato de mandato

El contrato de mandato es aquel en el que una persona contrata a otra para que gestione sus negocios, para que se haga cargo de ellos, o para que lo represente en determinada tarea, actividad o gestión.

Por ello el Código Civil colombiano lo estipula en su artículo

*«El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de **ellos por cuenta y riesgo de la primera.***

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario.» (he transcrito, resaltado y subrayado fuera de texto)

Así mismo, no requiere solemnidad alguna como lo manifiesta el ARTICULO 2149. El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, **verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.**» (he transcrito, resaltado y subrayado fuera de texto)

Es importante, partir de la premisa del mandante, quien no es otro que el propietario, quien es el beneficiario y el único facultado para dar directrices a la inmobiliaria respecto la ejecución del contrato en cuanto a su modificación.

Esto en concordancia con el derecho fundamental de la propiedad privada contemplado en nuestra carta magna:

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio

En este punto, si bien existió una situación o emergencia sanitaria, todo el sistema económico se vio afectado, siendo los propietarios de inmuebles, los que recibieron y soportaron la mayor parte del incumplimiento de las obligaciones, teniendo en cuenta que los cánones de arriendo eran su medio de subsistencia e ingreso, y el no pago del mismo afectó su sostenimiento.



Durante la emergencia sanitaria, la Ley no previó medidas respecto a la situación del propietario, razón asiste a que las partes deben ceñirse a la regla que hay que cumplir lo pactado, (*pacta sunt servanda*) y siguen vigentes las obligaciones. El arrendatario se encontraría en la misma situación que si, por ejemplo, que dejar de trabajar por razón de enfermedad. Se trata de una circunstancia sobrevenida ¿Puede por eso dejar de pagar la renta? La respuesta es no.

Precisamente para cubrir estos eventos sobrevenidos, se pactan garantías accesorias: fianza, aval u otra modalidad de garantía real o personal **como en el presente caso un seguro de arrendamiento, del cual se hizo uso del mismo.**

Aún cuando el propietario del local no está obligado a rebajar el arrendamiento, cuando el arrendatario no puede cumplir por caso fortuito, en el caso que nos atañe, propietario si se solidarizó con la situación y se realizó una condonación del 60%, del valor del canon por los meses de abril, mayo y junio. Aun luego de verificado el abandono del local por parte de la arrendataria y del estado de destrucción de los pisos y la estructura, que se apreciaba por fuera, el propietario continuo dando alivio al canon por unos meses adicionales.

Lo que pretendía la arrendataria era una suspensión o no pago de cánones de arriendo, lo cual vulnera y ataca el derecho de propiedad privada, no estableciendo un límite de la mano de la función social, sino una limitación, un recorte que afecta a los propietarios que viven de dichos ingresos.

Por tanto, todas las acciones de ayuda tomadas por el propietario fueron justas y medidas en cuidando de no pecar de exceso, y generar desequilibrios no deseables. Otorgando descuentos, y manteniendo el ingreso para su propia subsistencia.

De otro lado, hacemos alusión que debe darse una estricta aplicación del **'principio de conservación del derecho' en deferencia al principio democrático,** partiendo del hecho cierto e irrefutable, que la inmobiliaria ejecuta una acción propia de un contrato de acto sucesivo que tiene derechos y obligaciones, las cuales para su cabal cumplimiento se deben efectuar en armonía para las partes intervinientes.

Teniendo en cuenta que la INMOBILIARIA CERTAIN & PEZZANO solo actúa conforme administración de los inmuebles, la Corte también se ha pronunciado cuando encuentra que los individuos pretender acudir a los procesos o acciones judiciales para beneficio propio y no dan aplicabilidad en su integralidad a las normas procedimentales, alejando el ordenamiento general del especial, dándole prevalencia al último, sin tener en cuenta que el ordenamiento general como es el de la CONSTITUCIÓN POLITICA que vela por los derechos del individuo, sin embargo existen normas especiales como el CODIGO CIVIL COLOMBIANO que regula todas y cada una de las situaciones que aquí se pretender resolver; que siendo una norma específica esta se nutre y complementa con las ya citadas y que para su aplicación no debe excluirse, sin embargo, se deben aplicar conforme a su necesidad, encontrando una armonía JURIDICA y de interpretación razonable de la norma, que puede preservar su finalidad y por ende, es compatible con el parámetro de control constitucional.

De todo lo anterior, es de suma importancia recalcar el *principio de equilibrio contractual*, para que pueda definirse como aquel en virtud del cual las desproporciones significativamente importantes acaecidas durante la conclusión



del contrato (*equilibrio inicial u originario*) o durante su ejecución (*equilibrio funcional o sobrevenido*) deben ser corregidas. Y es que tal desproporción determina que el contrato pierda su base negocial, lo que justifica su adaptación para restablecer la simetría prestacional que representa el *interés* de los contratantes, que debe traducirse en un reflejo de la composición armoniosa del contenido del contrato y de la ejecución de las prestaciones de las partes.

En el ordenamiento jurídico Colombiano, existe normas superiores que prevalecen sobre aquellas que la complementan o reglamentan, siendo La Constitución Ley de Leyes (Art. 4), de la cual emanan todas las que hacen que Colombia sea un Estado Social de Derecho.

Así como lo enuncia la accionante en su escrito petitorio.

Si hablamos del caso fortuito o fuerza mayor citemos las normas legales que lo contemplan y el alcance de los mismos.

El ARTICULO 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

El caso fortuito o fuerza mayor podría amparar el incumplimiento eventual debido a las condiciones, pero en ningún caso los exime de responsabilidad y esta se probaría cuando el arrendatario demostró por todos los medios que no pudo superar la contingencia que todos sus recursos económicos se agotaron y no tenía como solventarla, mas no lo desliga de la misma.

Cuando hablamos de imposible de resistir, tengamos en cuenta que al invocar dicha acción es bajo la literalidad de la norma de manera integral, y no sesgada como se pretende hacer valer en esta acción. No solo tiene que ver con el pago de la obligación si no con la ejecución del contrato de arriendo, es decir que el inmueble debido al caso fortuito o fuerza mayor, no sea un lugar HABITABLE, QUE NO SE PUEDA UTILIZAR, que es imposible de su disfrute o que su pago sea derivado de la ejecución del mismo y estamos frente a un inmueble no habitacional, comercial, que se encontraba en perfectas condiciones.

Siendo más atrevidos y aunando más en los argumentos expuesto por la accionante podríamos invocar el

ARTÍCULO 868. <REVISIÓN DEL CONTRATO POR CIRCUNSTANCIAS EXTRAORDINARIAS>. Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión.

El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato. Esta regla no se



aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea. El propietario de buena, examino la circunstancia y dio los alivios que durante los meses de cuarentena ayudaban al arrendatario.

4 EXCEPCIONES DE MÉRITO

Por medio de la presente, me permito presentar las siguientes excepciones de mérito que relacionaré de manera seguida, las cuales invocaré conforme a los planteamientos específicos y/o exclusivos detallados en la demanda formulada por la parte accionante, de la siguiente manera:

4.16 IMPUTACION DE DAÑO POR PARTE DEL DEMANDANTE

Esta excepción esta llamada a prosperar, teniendo en cuenta que el demandante, pretende obtener con la presente demanda es la desobligación de pago y aceptación de su incumplimiento, tomando vías de hecho para incumplir un contrato de arrendamiento legalmente valido.

Está claro que no existe fundamento factico o jurídico para aceptar la terminación anticipada y unilateral del contrato ya que no existe norma legal que ampare su actuar por vía de hecho.

Aunado a ello, está el hecho cierto e irrefutable de la destrucción del local comercial incumpliendo con lo establecido en:

ARTICULO 1997. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA>. *El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.*

ARTICULO 1998. <REPARACIONES LOCATIVAS>. *El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.*

4.17 INCOMPATIBILIDAD EN LO PRETENDIDO Y LA CLASE DE PROCESO

Solicito a su señoría, prospere la siguiente excepción, teniendo en cuenta el proceso aquí seguido, se define como DEMANDA VERBAL DE RESOLUCION O REVISION DE CONTRATO DE MAYOR CUANTIA, sin embargo, las pretensiones no corresponden a la esencia del contrato:

PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos ampliamente expuestos y en las consideraciones legales, jurisprudenciales y doctrinales presentadas, se formulan las siguientes **pretensiones principales**:

1.- Que se declare terminado con fecha de 30 de junio de 2020 el contrato de arrendamiento comercial celebrado el día 27 de abril de 2017 entre BLIMA BORAH y CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

2.- Que se reconozca que con el pago por valor de \$14.452.226,00 efectuado por BLIMA BORAH a CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S., la primera quedó a paz y salvo con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y todas las prestaciones derivadas del mismo y en consecuencia no haya lugar al pago de cláusula penal, intereses moratorios e indemnización de perjuicios.

En caso de no conceder las pretensiones principales, se solicita de manera **subsidiaria**:

Se regule el contrato de arrendamiento y se efectúe una reducción del 70% del valor del canon de arrendamiento y de la cuota de administración en el período julio 2020 a junio 2021 y que consecuentemente que no haya lugar al pago de cláusula penal, intereses moratorios e indemnización de perjuicios.

Nada tiene que ver con el proceso que pretenden continuar, toda vez que, no hace parte de la naturaleza propia del proceso invocado y por el contrario, pretende es eximirse de la obligación propia e inherente de un contrato de arriendo.

Es obligar aceptar y dejar pasar por alto un incumplimiento de contrato de arriendo, al tomar decisiones de manera unilateral, adicional a ello, pretender dejar pasar por alto la destrucción del local comercial que es otra causal mas y que se debe responder por ello.

4.18 AUSENCIA DE PRUEBAS QUE SOPORTEN PRETENSION

En el proceso de la referencia se observa que la parte demandante no aportó documento conducente necesarios e integrales para que este despacho pueda realizar una valoración acertada y adecuada de las pruebas que efectivamente demuestren desequilibrio y falta de diligencia o colaboración por parte de la inmobiliaria respecto a los cánones de arriendo.

4.19 CONDICIÓN AJENA A LAS OBLIGACIONES PROPIAS DEL CONTRATO DE ARRIENDO.

Tradicionalmente la doctrina y la jurisprudencia han manifestado que el demandado en cualquier juicio, por norma general, la posibilidad de defenderse probando diligencia y cuidado, o inexistencia de circunstancias, que te atañan responsabilidad o causas que le endilguen alguna.

En el presente caso no existe ningún actuar diferente por parte de la inmobiliaria que el cumplimiento de las obligaciones contractuales propias del mismo.

Toda circunstancia aquí alegada por parte de los demandantes es ajena a la inmobiliaria, no obstante, la inmobiliaria realizo todas las acciones propias para lograr beneficiar a la arrendataria en descuentos de cánones de arriendo, los cuales se reflejaron de manera inmediata, en aras de solidarizarse con el arrendatario.

Como se demostró en la contestación de la demanda, se evidencio que siempre se cumplió con las normas legales y decretos expedidos dentro de la emergencia sanitaria.

5 PRUEBAS

Señor Juez, sirva tener como tales las presentadas en la demanda y las siguientes:

5.16 DOCUMENTALES

5.16.1 Contrato de arriendo

5.16.2 12 notas de crédito individualizadas

5.16.2.1 4566

5.16.2.2 4918

5.16.2.3 5024

5.16.2.4 5510

5.16.2.5 5819

5.16.2.6 5847

5.16.2.7 5848

5.16.2.8 6289

5.16.2.9 6321

5.16.2.10 6701

5.16.2.11 6815

5.16.2.12 7674

5.16.3 Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 1 de abril de 2020

5.16.4 Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 28 de abril de 2020

5.16.5 Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 29 de mayo de 2020

5.16.6 Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 08 de junio de 2020

5.16.7 Solicitud del demandante fecha 1 de abril de 2020

5.16.8 Solicitud de terminación de contrato por parte del demandante con fecha 9 de junio de 2020

5.16.9 Solicitud del demandante fecha 25 de abril de 2020

5.16.10 Solicitud del demandante fecha 28 de marzo de 2020

5.16.11 Solicitud del demandante fecha 18 de mayo de 2020

5.17 TESTIMONIALES

Respetuosamente solicito a usted, se sirva citar y hacer comparecer por ante su Despacho a las personas que ut infra relaciono, las cuales son mayores de edad, domiciliados en esta municipalidad, donde residen, para que depongan sobre los hechos relacionados con el presente proceso y dentro del marco del objeto de la prueba testimonial:

5.17.1 Aseguradora Investigaciones y Cobranzas El Libertador, al correo juridico@ellibertador.co

Objeto de la prueba testimonial: Con dichas declaraciones, me propongo demostrar que CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, actúo de buena fe y conforme las normas legales vigentes.



5.18 INTERROGATORIO DE PARTE:

En forma respetuosa y comedida pido a usted, se sirva citar y hacer comparecer a:

5.18.1 SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZALEZ, en calidad de representante de BLIMA BORAH SAS.

5.18.2 SAMUEL RICARDO LERNER SCHRAER, en calidad de representante legal de CREDITITULOS SA y representante legal suplente SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES.

Para que personalmente, bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública a la que usted fije fecha y hora, absuelva el interrogatorio de parte que oral o en sobre cerrado le formularé sobre los hechos relacionados en el proceso.

Las que su señoría estime eficaces y conducentes y las que se deriven del interrogatorio de parte relacionadas con el proceso.

De su señoría

(FDO)

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA

C.C. No 1.129.524.993

T.P. No 175.935

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 4,566

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 02/04/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1001	ARRIENDO	03/04/2020	-2,956,412
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	2001	IVA ARRIENDO	03/04/2020	-561,718
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	3001	RETENCION DE INQUILINOS	03/04/2020	103,474

TOTAL	-3,414,656
-------	------------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 5,510

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 08/06/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

DESCUENTO 15% ADMON JUN/20 AUTORIZADO POR PROP.

TOTAL	-234,941
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 5,819

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 02/07/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1005	ADMINISTRACION EDIFICIO Y/O CONJ	03/07/2020	-469,883

30% DE DESCUENTO EN ADMINISTRACION JULIO/20, AUTORIZADO POR EL PROPIETARIO.

TOTAL	-469,883
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 4,918

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 09/12/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1001	ARRIENDO	20/04/2020	-1,478,206
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	2001	IVA ARRIENDO	20/04/2020	-280,859
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	3001	RETENCION DE INQUILINOS	20/04/2020	51,737

DESCUENTO 20% ARRIENDO ABR/20 ADICIONAL, TOTAL 60% DESCUENTO ARRIENDO ABR/20

TOTAL	-1,707,328
-------	------------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 6,289

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 05/08/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1005	ADMINISTRACION EDIFICIO Y/O CONJ	07/07/2020	-469,883

30% DE DESCUENTO EN ADMINISTRACION AGOSTO/20.

TOTAL	-469,883
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 5,848

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 09/12/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

[illegible]

DESCUENTO 10% ARRIENDO JUL/20 AUTORIZADO POR PROP.

TOTAL	-911,713
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 6,321

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 06/08/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1001	ARRIENDO	07/08/2020	-789,362
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	2001	IVA ARRIENDO	07/08/2020	-149,979
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	3001	RETENCION DE INQUILINOS	07/08/2020	27,628

10% DE DESCUENTO EN AGOSTO/20, AUTORIZADO POR EL PROPIETARIO.

TOTAL	-911,713
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 6,701

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 02/09/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1005	ADMINISTRACION EDIFICIO Y/O CONJ	03/09/2020	-469,883

DESCUENTO 30% ADMINISTRACION SEPTIEMBRE 2020.

TOTAL	-469,883
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 6,815

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 23/09/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1001	ARRIENDO	10/09/2020	-789,362
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	2001	IVA ARRIENDO	10/09/2020	-149,979
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	3001	RETENCION DE INQUILINOS	10/09/2020	27,628

10% DE DESCUENTO EN SEPTIEMBRE/20, AUTORIZADO POR EL PROPIETARIO.

TOTAL	-911,713
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 6,815

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 23/09/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

Inmueble	Direccion	Cpto	Nombre Concepto	Fecha	Valor
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	1001	ARRIENDO	10/09/2020	-789,362
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	2001	IVA ARRIENDO	10/09/2020	-149,979
275	CALLE 84 57 - 62 LOCAL 3	3001	RETENCION DE INQUILINOS	10/09/2020	27,628

10% DE DESCUENTO EN SEPTIEMBRE/20, AUTORIZADO POR EL PROPIETARIO.

TOTAL	-911,713
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

Nit: 900.685.028-1

CR 51B 84 94 L 14 P 2 CC T5-3850207

BARRANQUILLA

NOTA DE INQUILINO : NI 7,674

CLIENTE : BLIMA BORAH SAS

NIT : 900,607,034-1

DIRECCION : CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

FECHA : 27/10/2020

CIUDAD BARRANQUILLA

DESCUENTO 30% ADMON OCT/20.

TOTAL	-469,883
-------	----------

ELABORADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
-----------	----------	----------	---------------

9008799681

PEZZANO & SAIEH SAS

Barranquilla, 15 de marzo de 2.021

Señores

SEGUROS EL LIBERTADOR

Atención: Gerente o Representante Legal

Ref. : Reiteración de Terminación de Contrato por Fuerza Mayor

Contrato de Arrendamiento Local 3, Calle 84 No. 57-62, solicitud de suspensión de afectación de la póliza y solicitud de recobro a la inmobiliaria CERTAIN Y PEZZANO.

SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZÁLEZ, en mi calidad de Representante Legal de BLIMA BORAH SAS, me permito reiterarles la situación de mi representada respecto de que se dio por terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la inmobiliaria CERTAIN Y PEZZANO, sobre el inmueble en referencia desde el mes de junio de 2020, lo cual fue notificado por escrito al arrendador, en forma anticipada y unilateral por causa de fuerza mayor, tal como lo hemos expuesto en comunicaciones anteriores y ahora reiteramos, y de lo cual se notificó en debida forma a la parte arrendadora, a quien además se le hizo la devolución de las llaves del inmueble, en una forma anormal, en virtud de la renuencia por parte de la inmobiliaria a recibir el inmueble.

Tal como lo manifestamos en nuestra comunicación del 18 de mayo del año pasado, las medidas de aislamiento obligatorio decretadas por el Gobierno Nacional produjeron la consecuente cesación y prohibición de ejercer múltiples actividades económicas incompatibles con la pandemia de la Covid-19, actividades dentro de las cuales se encontraba la que mi representada ejercía en el local objeto del contrato en referencia.

De tal forma, a mi representada se le impidió, por un decreto con fuerza de ley, ejercer su actividad económica y usar el local en referencia, lo cual constituyó una situación o hecho imprevisto e imprevisible, totalmente ajeno a la voluntad de mi representada y al cual no se podía resistir. Esta clase de hechos están explícitamente regulados en el artículo 64 del Código Civil Colombiano y se denominan genéricamente eventos o hechos de fuerza mayor, los cuales son un

eximente de responsabilidad respecto del cumplimiento de cualquier contrato bilateral, sin importar si las obligaciones que de él emanen sean de género o de especie.

Así las cosas, les comunicamos desde esa fecha nuestra decisión de terminar el contrato en referencia en forma anticipada, por fuerza mayor, y propusimos que durante los meses de abril, mayo e inclusive junio, acordáramos una rebaja del 50% del canon, dando por terminado el contrato con fecha efectiva el 30 de junio de 2.020. Honrando dicha propuesta, procedimos a depositar a órdenes de la inmobiliaria la suma de \$14.500.000, que fue un gran esfuerzo económico dadas las circunstancias de aquel momento, en donde el establecimiento comercial estaba cerrado y sin posibilidad de ejercer el objeto social.

En cuanto a los pagos que haya realizado la aseguradora EL LIBERTADOR a la inmobiliaria, desconocemos dicha circunstancias ya que claramente todas las facturas enviadas por parte de CERTAIN Y PEZZANO por concepto del canon de arrendamiento con posterioridad a la terminación del contrato unilateralmente por nuestra parte, han sido debidamente objetadas y devueltas, toda vez que a mi representada se le estaba cobrando un servicio que ya no disfrutaba en virtud a que el contrato había sido previamente terminado y ambas partes tenían conocimiento de tal situación.

Por las anteriores razones, me permito solicitarle:

- 1.- Se suspenda el pago y la afectación de la póliza a favor de CERTAIN Y PEZZANO por concepto del contrato de arrendamiento celebrado con mi representada, al haber ejercido un cobro de mala fe y no haber notificado a la aseguradora de la discusión jurídica que se encontraba inmersa en dicha situación.
- 2.- Se le solicite a la inmobiliaria CERTAIN Y PEZZANO la devolución de los dineros cancelados por concepto de la afectación de la póliza.
- 3.- Se suspendan los cobros a mi representada y a los codeudores en virtud de lo antes señalado.

Pruebas y anexos:

Anexo como pruebas todas las comunicaciones enviadas a la inmobiliaria CERTAIN Y PEZZANO, incluyendo donde se les notificaba la terminación anticipada del contrato por justa causa-FUERZA MAYOR.

Constancia de envío a través de correo certificado de las llaves del inmueble para su entrega, lo anterior debido a la renuencia a recibir el inmueble por parte del arrendador.

Constancia de consignación donde se comprueba la consignación donde inclusive iba inmerso el pago del canon del mes de junio, el cual fue cobrado nuevamente frente a EL LIBERTADOR.

Copia simple del contrato de arrendamiento.

Copia simple de las objeciones y devoluciones de las facturas enviadas, con posterioridad a la terminación del contrato.

Atentamente,

SILVANA PATERNOSTRO GONZALEZ

Representante Legal

BLIMA BORAH SAS

Barranquilla, 08 de junio de 2020

Señora:
Silvana Paternostro G.
Representante Legal
Blima Borah S.A.S.
Ciudad

Asunto: Contrato de Arrendamiento Calle 84 # 57-62 Local 3.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud, sea esta la oportunidad para recordarle lo grato que es tenerlo como cliente. Nuestra inmobiliaria comprende y es solidaria con ustedes, por la situación de emergencia que estamos viviendo a nivel mundial, lo que ha generado gran impacto en la economía de todos los colombianos, lo cual no obsta para que debamos seguir cumpliendo con nuestras obligaciones contractuales.

Alineados con las directrices del Gobierno, mediante el Decreto 579 del 14 de abril de 2020, consideramos al igual que el propietario del inmueble, que en situaciones como esta, un acuerdo entre las partes será siempre la mejor opción, por ello se le han dado los alivios correspondientes a los meses de abril y mayo/2020, por tanto, el dar por terminado su contrato de arrendamiento de manera anticipada no es viable, aclaramos que en este caso no aplica la fuerza mayor ni el caso fortuito, ya que las obligaciones del contrato (entre ellas el pago del canon de arrendamiento) son de genero no de especie, reiteramos que el propietario ha sido amplio en los alivios.

Por lo anteriormente expuesto, es importante precisar que los Decretos del Gobierno no le dan la potestad al arrendatario para terminar el contrato sin el pago de las indemnizaciones del caso, por ello, si su decisión es dar por terminado su contrato es necesario acudir al clausulado del mismo.

Atentamente;



Grace Rodriguez B.
Asistente Administrativa.

C.C. SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES SA
C.C. CREDITITULOS SAS

Carrera 51B No. 84-184 L-14 Centro Comercial Torcoroma Plaza PBX (5) 3850207

info@certainpezzano.com www.certainpezzano.com

Barranquilla – Colombia

Barranquilla, 29 de mayo de 2020.

Señora
Silvana Paternostro Gonzalez
Blima Borah SAS
Ciudad

Asunto: Contrato de Arrendamiento Inmueble CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

Reciba cordial saludo,

De la manera más amable damos respuesta a su carta del 21 de mayo de 2020, al respecto precisamos y recordamos que, en comunicaciones previas nuestras y con uno de los socios del centro comercial, siempre les hemos invitado a conversar y esperar los avances de las acciones del Gobierno, Igualmente, la solidaridad y apoyo de parte de los propietarios, se ha demostrado ampliamente, tal como se puede apreciar con las notas créditos aplicadas por el 60 % de los cánones de abril mayo y junio/2020.

Como arrendadores y siguiendo las directrices del Gobierno Nacional, siempre estaremos prestos a cumplir con las disposiciones legales y contractuales, por ello, recordamos que acatando las directrices del Decreto 579/2020, se les han ofrecido los acuerdos correspondientes a los cuales ustedes se han rehusado. Reiteramos, la situación actual no es óbice para cumplir las obligaciones adquiridas, máxime cuando se les han extendido alternativas.

Expuesto lo anterior, ratificamos que no es procedente la desocupación del local, ni dar por terminado el arrendamiento, ya que el contrato suscrito establece claramente los términos de una terminación anticipada; más aún cuando se les han concedido los alivios y acuerdo acordes a la situación. Ratificamos nuestra voluntad de llegar a un acuerdo con ustedes, tal como se ha manifestado.

Atentamente,



Grace Rodriguez B.
Asistente Administrativa

Barranquilla, 28 de Abril de 2020

Señores
BLIMA BORAH SAS
Ciudad

Asunto: Arrendamiento CALLE 84 # 57-62 LOCAL 3

Reciba cordial saludo,

Ante todo, queremos manifestarle nuestro agradecimiento por darnos la oportunidad de tenerlos como clientes. En relación a la situación actual por la que pasamos todos actualmente, la cual nos lleva a que la solidaridad y el acompañamiento mutuos, sean esenciales para salir adelante y sobrepasar fortalecidos estos tiempos.

Por ello, como se están acogiendo responsablemente las medidas del Gobierno Nacional a causa de la pandemia mundial, ante las recomendaciones y directrices de la Organización Mundial de la Salud, tales como el aislamiento obligatorio, y demás medidas adoptadas por autoridades distritales, hemos gestionado ante el propietario del inmueble a usted arrendado compartiendo con él, las consideraciones inicialmente expuestas; y recordando que esta situación conlleva un gran esfuerzo para todos, el cual nos dé como resultado mantener nuestras organizaciones y negocios, los empleos que se generan, y nuestra relación comercial construida y cimentada en estos años, y que ésta se siga e manteniendo.

Considerando lo expuesto, conversamos con el propietario y nos ha indicado que para los meses de abril, mayo y junio/2020, usted pueda cancelar el 40% del canon conforme al contrato de arrendamiento y el 60% restante para cada mes, se aplicará una nota Crédito. Cabe anotar, que la administración debe ser cancelada en su totalidad y esto no implica modificaciones en los términos del contrato vigente.

Reiteramos nuestro afecto y solidaridad en estos momentos.

Atentamente;



Grace Rodriguez B.
Asistente Administrativa

Barranquilla, 1 de Abril de 2020

Señor
BLIMA BORAH SAS
Ciudad

Asunto: Arrendamiento

Reciba cordial saludo,

Ante todo, queremos manifestarle nuestro agradecimiento por darnos la oportunidad de tenerlos como clientes. En relación a la situación actual por la que pasamos todos actualmente, la cual nos lleva a que la solidaridad y el acompañamiento mutuos, sean esenciales para salir adelante y sobrepasar fortalecidos estos tiempos.

Por ello, como se están acogiendo responsablemente las medidas del Gobierno Nacional a causa de la pandemia mundial, ante las recomendaciones y directrices de la Organización Mundial de la Salud, tales como el aislamiento obligatorio, y demás medidas adoptadas por autoridades distritales, hemos gestionado ante el propietario del inmueble a usted arrendado compartiendo con él, las consideraciones inicialmente expuestas; y recordando que esta situación conlleva un gran esfuerzo para todos, el cual nos dé como resultado mantener nuestras organizaciones y negocios, los empleos que se generan, y nuestra relación comercial construida y cimentada en estos años, y que ésta se siga manteniendo.

Considerando lo expuesto, conversamos con el propietario y nos ha indicado que por el arrendamiento del mes de abril/2020, pueda usted pagar en cuotas, la primera por el 50% del canon acorde al contrato, y el 50% restante en cinco (5) cuotas cada una por el equivalente del 10% del canon a partir de Junio. Es decir, que este valor se sumará a sus próximos pagos mensuales. Este beneficio se aplicará únicamente si esta al día en sus pagos al mes de marzo/2020. Cabe anotar, que esto no implica modificaciones en los términos del contrato vigente.

Reiteramos nuestro afecto y solidaridad en estos momentos.

Atentamente,

GRACE K. PORTO
Grace Porto Lopez
Directora Administrativa

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Barranquilla, 28 Abril de 2017

EL ARRENDADOR: CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS NIT 900.685.028-1

EL ARRENDATARIO: BLIMA BORAH S.A.S., representada legamente por Silvana Elena Paternostro González

LOS DEUDORES: SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZÁLEZ, CREDITÍTULOS S.A.S., representada legamente por Samuel Ricardo Lerner Schraer, SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES S.A., representada legalmente por Samuel Ricardo Lerner Schraer.

Los antes citados acordamos celebrar el presente Contrato de Arrendamiento Comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO Y DESTINACION. El Arrendador da en arrendamiento a El Arrendatario y éste a su vez recibe, a entera satisfacción, la tenencia del inmueble identificado con las siguientes especificaciones:

Clase de Inmueble: Local 3, el cual forma parte del ubicado en el Centro Comercial Plaza Cataluña con las siguientes nomenclaturas Carrera 58 # 82 – 79 y la Calle 84 # 57 – 62.

La descripción particular de medidas y linderos, se detallara en hoja por separado de este contrato.

El inmueble será destinado por El Arrendatario única y exclusivamente para la comercialización de vestidos de baño multimarcas, ropa y accesorios importados.

El Arrendatario de forma expresa declara que indagó ante las autoridades respectivas, Secretarías de Control de Espacio Público y de Planeación Distrital, Curadurías, Secretaría de Gobierno, y demás entes reguladores del caso, que conoce y acepta las normas, reglamentaciones y restricciones a los cuales está sometido el inmueble arrendado, relativos a los temas ambientales, uso de suelos, planes de ordenamiento territorial, urbanístico, etc., y se obliga a cumplir dichas normas, es decir, todas las expedidas por las autoridades correspondientes hasta el momento de suscribir este contrato y las que se promulguen durante su vigencia, prorrogas o las renovaciones. El Arrendatario acepta que EL Arrendador, con el presente acto, no tiene ninguna responsabilidad explícita ni implícita acerca de la idoneidad del inmueble para los fines requeridos por El Arrendatario y declara que ha tomado la debida diligencia para informarse acerca de las normas que debe cumplir al respecto. Por lo cual, decidió firmar este contrato relevando expresamente a El Arrendador de cualquier responsabilidad civil contractual y extracontractual, presente y futura, en relación con éste tema. El Arrendatario se compromete a no destinar el inmueble para fin distinto al citado en esta cláusula, no lo subarrendara o cederá el arrendamiento. En caso de incumplimiento, podrá El Arrendador dar por terminado el contrato y hacer efectiva la cláusula penal y o celebrar contrato con los usuarios reales.

SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO. El precio o canon mensual es la suma de Seis Millones Quinientos Mil Pesos M.L (\$6.500.00.00), más el IVA del 19%, más la administración estimada sin el incremento para el año 2017 por la suma mensual de Setecientos Cincuenta Mil Pesos M.L (\$750.000.00), este valor está supeditado al presupuesto de gastos de administración. Estos valores los pagara por anticipado en los primeros Cinco (5) días calendario de cada período o mes calendario, por medio de consignación de recaudo empresarial o transferencia a la cuenta corriente No.996041620 del Banco de Bogotá de la cual es titular El Arrendador. **PARAGRAFO:** La mera tolerancia del Arrendador, en aceptar el pago en fecha posterior no modifica esta cláusula. Si El Arrendatario, no consigna por recaudo empresarial, el pago es válido sólo cuando El Arrendador reciba la consignación. En caso de aumentos, prórroga o renovación, si El Arrendatario consigna de manera anticipada, no se entenderá como aceptación o voluntad de El Arrendador de prorrogar o renovar el contrato o mantener igual canon.

TERCERA: VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRORROGA. La vigencia inicial del contrato es de Doce (12) meses, que se contarán desde **01 JUL 2017**. Se prorrogará por el mismo término inicial y en iguales condiciones, si ninguna de las partes avisare por escrito a la otra su determinación de terminarlo, con tres (3) meses de antelación al vencimiento del término inicial o sus prorrogas. Para prorrogar o renovar el contrato, El Arrendatario debe haber cumplido con sus obligaciones y los reajustes del canon pactados.

CUARTA: INCREMENTOS DEL CANON. Vencido el primer año y a partir del décimo tercer mes, el precio mensual se incrementara sobre el ultimo canon de arrendamiento, en forma automática sin necesidad de requerimiento entre las partes, en un porcentaje igual al del Índice de Precios al Consumidor (IPC) dado por el D.A.N.E durante el año calendario inmediatamente anterior, más Tres (3) puntos, contando desde el ultimo canon de arrendamiento. Al firmar este contrato EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios quedan

plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en el contrato y que registrarán durante la vigencia del mismo.

QUINTA: ESTADO DEL INMUEBLE. Las partes convienen que el inmueble objeto del contrato lo recibe El Arrendatario con las especificaciones de construcción descritas en la cláusula decima octava correspondiendo al arrendatario las adecuaciones convenidas en las especificaciones de construcción antes citadas. El Arrendatario manifiesta que recibe el inmueble objeto del contrato, en buen estado físico y de servicios, según inventario que hace parte integral del contrato. Se obliga a efectuar las reparaciones locativas y que requiera el inmueble mientras lo ocupe, sin que éstos generen gasto alguno al propietario o El Arrendador. Acepta y se compromete a restituir el inmueble a El Arrendador, a la terminación del contrato, en iguales condiciones y estado, a entregar el inmueble aseado, y pintado con material de igual calidad y color al que tenía al recibirlo. El Arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003. No efectuará mejoras ni reparaciones útiles y necesarias. Si las efectúa, aún con permiso del Arrendador, éstas accederán al inmueble sin costo para el propietario o El Arrendador; sin perjuicio de que puedan pedir su retiro. El Arrendatario no tendrá derecho de retención sobre el inmueble, ni indemnización, a los cuales renuncia expresamente, por razón de mejoras que accedan al inmueble.

SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS. El Arrendatario, en cuanto a los servicios públicos domiciliarios y o adicionales o conexos, se obliga a: a) Pagar todos los que tiene el inmueble, al igual que los impuestos y contribuciones que se recaudan en las facturas, tales como energía eléctrica, vigilancia, alumbrado público, gas, agua, alcantarillado, aseo, teléfonos, celulares, Internet, servicio de larga distancia nacional y/o internacional, televisión por suscripción, vigilancia, etc. b.) Responder por las sanciones y pagar los gastos y/o multas, que las empresas prestatarias de servicios públicos domiciliarios o la autoridad competente, impongan por las infracciones de El Arrendatario a sus reglamentos, por mora, por instalaciones y/o reconexiones fraudulentas, efectuadas mientras estuviere ocupando el inmueble y aun después de restituido a El Arrendador, si se hubiere detectado durante la ocupación de El Arrendatario. Cuando haya sido retirado un contador o medidor por su culpa, asumirá el pago y su instalación. c) Pagar las facturas de línea(s) telefónica(s) que haya instalado o las que estuvieren en el inmueble. Velará por su mantenimiento y conservación y hará las gestiones necesarias para trasladar las que él instalare, obligándose a gestionar lo necesario para que el inmueble este libre de deudas o sanciones. d) No facturar publicidad del directorio telefónico en la(s) línea(s) instalada en el inmueble. e) Antes de desocupar El Arrendatario pagará al arrendador la liquidación de los servicios públicos domiciliarios facturados mes vencido, promediándose las liquidaciones de las dos (2) últimas facturas más un 15%. Sin perjuicio de pagar El Arrendatario el saldo que resultase en su contra en las facturas definitivas. Una vez pagadas las facturas de servicio público, El Arrendador devolverá el saldo a favor del Arrendatario mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por escrito por El Arrendatario. Una vez pagadas las facturas de servicio público, El Arrendador devolverá el saldo a favor del Arrendatario mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por escrito por El Arrendatario.

SEPTIMA: PROPIEDAD HORIZONTAL Y EXPENSAS COMUNES. Si el inmueble objeto del contrato, esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, El Arrendatario acepta cumplir con el Reglamento respectivo y pagar las cuotas o expensas comunes que le corresponden y los aumentos respectivos que definan la Junta de Copropietarios, la Administración o la Asamblea de Copropietarios. En el evento de que el inmueble no estuviere sometido a este Régimen, El Arrendatario acepta y se compromete cumplir con las normas que lo suplieren y a pagar la cuota establecida. **PARAGRAFO:** Sobre avisos, vallas y publicidad, cumplirá con las normas fijadas por la administración, los propietarios y o las autoridades competentes. Además, no permitirá, ni hará él, la instalación de vallas o avisos publicitarios diferentes a su negocio. La violación de cualquiera de estas obligaciones, será causal para la terminación del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno.

OCTAVA: CESION DE LOS DERECHOS. Podrá EL Arrendador ceder en cualquier tiempo este contrato, tal cesión producirá efectos respecto del Arrendatario y sus Deudores Solidarios desde la fecha de la comunicación certificada en la cual a ellos se notifique la cesión. Estipulan de manera expresa las partes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el Arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el 3 del Artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad de El Arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

NOVENA: CAUSALES DE TERMINACION. Es causal para terminación del contrato por parte de El Arrendador cuando El Arrendatario incurra en: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. Destinarlo para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. A EL Arrendatario se le prohíbe elaborar, ocultar, depositar armas, contrabando, sustancias inflamables o explosivas o dinero de grupos terroristas, almacenar, vender o usar drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas. c) El no pago del precio y los reajustes según lo pactado en este contrato. d) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización de El Arrendador. e) El no pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios o adicionales o conexos a cargo

del Arrendatario. f) El no pagar oportunamente las cuotas de administración y sus aumentos dentro del término pactado. g) No efectuar las reparaciones locativas y los mantenimientos que requiera el inmueble. h) Las demás previstas por la ley.

DECIMA: CLAUSULA PENAL. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o cláusulas de este contrato, por parte de El Arrendatario, aun el simple retardo de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor de El Arrendador por una suma equivalente al triple del canon de arrendamiento vigente al momento en que se de el incumplimiento. Esta suma la pagará a favor de El Arrendador, a título de pena. Queda entendido, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que El Arrendador podrá pedir a la vez la terminación del contrato, el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena.

DECIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS. Expresamente El Arrendatario y sus Deudores Solidarios, renuncian a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil, y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de notificaciones o constitución en mora. De manera expresa renuncian EL Arrendatario y sus deudores solidarios, a requerimientos o notificaciones por incumplimiento de El Arrendatario a las cláusulas primera, quinta, sexta, séptima, novena, decima primera y en general a notificaciones por cualquier incumplimiento de El Arrendatario a sus obligaciones legales o las adquiridas en este contrato. Renuncian, además al derecho de oponerse a la cesación de arrendamiento mediante otorgamiento de caución.

DECIMA SEGUNDA: DESOCUPACION DEL INMUEBLE. El Arrendatario podrá terminar el contrato o sus prorrogas, dando previo aviso por escrito a El Arrendador, a través de servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha de vencimiento. En caso de querer darlo por terminado antes del vencimiento del contrato, sus prorrogas o renovaciones, pagara los cánones correspondientes a los meses que faltaren para el vencimiento del término inicial, la prórroga o renovación, según los artículos 2003 y 2013 del Código Civil, más los impuestos y demás gastos que estuviere a cargo de El Arrendatario. En el evento de que EL Arrendatario desocupa antes del vencimiento, continuaran a su cargo el impuesto a las ventas, la cláusula penal y las indemnizaciones contractuales y legales. El Arrendatario restituirá personalmente el inmueble desocupado al Arrendador junto con el garaje y deposito respectivos, si los tuviere. El inmueble estará recibido por El Arrendador solo con la firma del inventario por ambas partes, no por el simple hecho de que El Arrendador reciba las llaves. Las obligaciones de El Arrendatario y sus Deudores Solidarios se extienden a todo tiempo en que el inmueble éste sin recibir por El Arrendador en los términos y condiciones pactados en el contrato. El recibo de cánones no implica beneplácitos de El Arrendador, ni tácita reconducción, ni prórroga, por estimarse estos no como voluntad de prórroga sino como simple cumplimiento de obligaciones de pagar que tiene El Arrendatario mientras no restituya el inmueble. **PARAGRAFO:** Siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario, al suscribir este contrato El Arrendatario faculta a El Arrendador para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del inmueble. En tal evento, no se considerará terminado el contrato y continuaran las obligaciones a cargo de EL Arrendatario hasta la fecha en que venza el contrato, en su defecto se aplicará la cláusula penal y demás indemnizaciones del caso. El Arrendatario, faculta desde ya a sus deudores solidarios, para que en su ausencia, cualquiera de ellos entregue el inmueble a El Arrendador.

DECIMA TERCERA: AUTORIZACIONES. El Arrendatario y sus Deudores Solidarios autorizan expresamente a El Arrendador y a Investigaciones y Cobranzas el Libertador S.A., para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, en especial cualquier incumplimiento relativo a las obligaciones contraídas. Para efectos de esta autorización EL Arrendador puede actuar directamente o a través de su asesor jurídico Investigaciones y Cobranzas el Libertador S.A. Esta autorización se extiende a cualquier eventual cesionario o subrogatario de las obligaciones derivadas del contrato. El Arrendatario autoriza a EL Arrendador para: a) Descontar y tomar de los cánones pagados por EL Arrendatario el valor de impuestos, gastos, estudios y validaciones del contrato, honorarios y gastos por cobro prejudicial y/o jurídico. El Arrendador podrá pagarlos y sumarlo a lo adeudado por EL Arrendatario b.) Llenar los espacios en blanco de este contrato, en cualquier tiempo, especialmente los reservados para la determinación y linderos del inmueble. c) Para que en cualquier tiempo, El Arrendador o sus representantes visiten el inmueble para constatar su estado y conservación u otras circunstancias que sean de su interés.

DECIMA CUARTA: MERITO EJECUTIVO. Este contrato presta mérito ejecutivo por si solo y es título suficiente para demandar de El Arrendatario y sus Deudores Solidarios, lo siguiente: a) Los cánones adeudados por El Arrendatario, sus reajustes y los intereses que genere esa mora b) Las administración o expensas comunes adeudados por el arrendatario, y los intereses que genere esa mora. c) Las facturas por servicios públicos domiciliarios o servicios o usos adicionales o conexos, adeudados por El Arrendatario, más las re-conexiones, multas, fraudes y las sanciones que la mora genere. d) El pago de las reparaciones locativas, faltantes y demás arreglos a cargo de El Arrendatario, como los gastos por la falta de pintura al inmueble. e) Los gastos en los cuales incurra El Arrendador, sean administrativos, judiciales, por desahucio, restitución,

conciliaciones, aranceles judiciales, embargos, en general todos lo que conlleven a la restitución del inmueble y a la recuperación de la sumas adeudadas por El Arrendatario. f) El pago de los gastos en los cuales incurra El Arrendador para hacer cumplir las obligaciones de pagar o hacer a cargo de EL Arrendatario. Es decir, por gestión de cobro, cuando El Arrendatario incumpla con obligaciones a su cargo pactadas en este contrato, los cuales serán un porcentaje igual al del máximo permitido por mora por la Superintendencia Financiera. g) Para hacer efectivos los cánones, según los artículos 2003 y 2013 del Código Civil, si EL Arrendatario desocupa antes del vencimiento. Más los demás gastos que tenga el inmueble por causa de la desocupación. h) El cobro y pago de la cláusula penal y las indemnizaciones contractuales y legales a cargo de El Arrendatario. i) Los intereses causados por el incumplimiento de El Arrendatario a la cláusula segunda de este contrato, pactados en un porcentaje igual de la tasa fijada por mora por la Superintendencia Financiera. Se aplicará sobre sumas o cánones adeudados, sin perjuicio de las demás acciones de El Arrendador, desde el día en que se hizo exigible el pago hasta cuando lo efectúe EL Arrendatario o sus Deudores Solidarios. j) Hacer efectivo el pago de fraudes o multas a cargo de El Arrendatario por causa de servicios públicos domiciliarios. k) Hacer efectivo el pago de una penalidad por una suma igual a CINCUENTA (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento del incumplimiento, sin perjuicio de las acciones legales del caso, cuando El Arrendatario incumpla con retirar las líneas telefónicas y demás servicios instalados en el inmueble por él.

DECIMA QUINTA: Las partes convienen lo siguiente: a) Que todas las obligaciones emanadas de este contrato se cumplan en la ciudad de Barranquilla. b) Los gastos, impuestos y derechos que cause este contrato los asumirá El Arrendatario. Así mismo, los gastos por investigaciones o estudios comerciales, asesoría y gestiones que efectúe El Arrendador para adjudicar, elaborar y firmar el contrato, sus prórrogas o renovaciones. c) Que El Arrendatario y sus deudores solidarios manifiestan que recibieron del Arrendador, dentro del termino vigente, copia del contrato y del Reglamento de Propiedad. Los deudores solidarios dan poder especial amplio y suficiente, con la firma del contrato, a El Arrendatario para que él en nombre de ellos reciba copia del contrato, por lo cual, se entiende recibida por todos ellos. d) Que este contrato no pierde su valor porque las partes convengan aumentar o disminuir el canon mensual, pues no existe voluntad de novar. e) Si después firmado el contrato, El Arrendatario se rehusare a recibir el inmueble, pagará al Arrendador como indemnización, una suma equivalente a un (1) canon de arrendamiento. f) El Arrendatario conviene con el Arrendador que éste no tiene, ni tendrá responsabilidad alguna en los siguientes eventos y expresamente El Arrendatario lo exonera y releva de cualquier responsabilidad civil, contractual y/o extracontractual relacionada con lo siguiente: 1) En relación con los servicios que preste o decisiones que tome la administración del edificio y que son única y exclusivamente de la injerencia y responsabilidad de la administración. 2) Por la ocurrencia de un siniestro causado por cortos circuitos, incendio, filtraciones, inundaciones, etc., y que afecte o destruya muebles, enseres, equipos y electrodomésticos en el inmueble. 3) Por los excesos en la facturación de servicios públicos domiciliarios, por causa de fugas no perceptibles en las tuberías de agua, por causa de cortos circuitos en las instalaciones eléctricas y/o cualquier otra eventualidad. 4) Por la correcta o deficiente prestación de los servicios, ya sean públicos domiciliarios o no. 5) En el evento de que el inmueble se arriende con servicios por instalar, bien sea público domiciliario o no, y que éste no sea instalado oportunamente. 6) Por daños o perjuicios que EL Arrendatario pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a culpa leve de El Arrendador o de otros usuarios o de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, sustracciones, etc. 7) El Arrendador no responderá por las acciones de terceros ajenos al contrato que puedan lesionar el inmueble y/o los muebles, enseres, equipos y electrodomésticos que en él estén. Asumiendo El Arrendatario las reparaciones necesarias por causa de estas acciones. g) El presente contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento de este inmueble, cualquier modificación, renuncia o alteración posterior de este contrato que se pacte deberá hacerse constar por escrito y firmado, sin dicha formalidad se refutará inexistente. h) En el evento de que haya deterioro distinto al del uso normal, El Arrendador se reserva el derecho de instaurar contra El Arrendatario, las acciones penales del caso, por daños en cosa ajena, conforme con los artículos del Código Penal. i) Si el inmueble estuviere amoblado, El Arrendatario velará por el cuidado de muebles y enseres, aires acondicionados calentadores de agua, etc. Los asegurará y contratará con empresas idóneas, el mantenimiento de los mismos. Los muebles y enseres se relacionan en inventario que forma parte del contrato. El Arrendatario dará a El Arrendador copia de los contratos del caso. Si el aire es de ventana, aceptan las partes que será con el derecho al uso por la vida útil del mismo; cumplida ésta El Arrendador y el Propietario no lo repondrán, lo cual acepta EL Arrendatario. 11) El pago del promedio de servicios es requisito fundamental para que El Arrendador reciba el inmueble y no está obligado a recibirlo, ni se entenderá recibido, mientras EL Arrendatario no haga el pago, pinte, realice las reparaciones locativas, presente paz y salvos de servicios públicos domiciliarios, servicios adicionales, administración y cartas de aprobación de traslados de líneas telefónicas. j) En caso de mora en los servicios públicos domiciliarios, El Arrendatario autoriza al Arrendador y a las empresas prestatarias, para que procedan así: 1) El Arrendador podrá solicitar a la empresa prestataria del servicio, el traslado del saldo a cualquiera de los inmuebles de El Arrendatario o sus Deudores Solidarios con contrato de prestación del servicio público domiciliario adeudado. EL Arrendatario y sus Deudores Solidarios expresamente autorizan a la(s) empresa(s) acreedora(s) para efectuar el traslado. 2) Si al desocupar el inmueble, quedare algún servicio público por retirar, bien sea público domiciliario o no, cuyo suscriptor fuere EL Arrendatario o un tercero actuando en su nombre, podrán el Arrendador o el propietario solicitar el traslado del servicio a la propiedad de El Arrendatario, de uno de los Deudores Solidarios o en su defecto procederá a reintegrar el servicio a la empresa en los casos

que sean viables o solicitar la clausura del servicio. **k)** El Arrendatario y sus deudores solidarios, se obligan a informar sólo por escrito, a través del servicio postal autorizado, cualquier notificación que deba(n) hacer a El Arrendador, bien sea por arreglos, desocupación, y en general para todo lo relacionado con el desarrollo y ejecución del contrato. La aceptación de parte de El Arrendador de comunicaciones enviadas por otro medio, no le obliga a atender la situación en ella presentada, por lo cual EL Arrendatario lo releva de responsabilidad alguna. **l)** El Arrendatario manifiesta que asegurará los riesgos que por cortos circuitos, incendio, filtraciones de aguas lluvias o de tuberías internas, pueda sufrir el inmueble objeto del contrato, un inmueble colindante y/o el área común del edificio, cuando sea causado por acción, omisión, descuido o falta de previsión de su parte. **m)** Si por la destinación que dará al inmueble, aumenta la tasa del seguro, asumirá El Arrendatario el incremento de la tasa que tendrá la póliza. **n)** El Arrendatario declara expresamente que ni El Arrendador, ni los propietarios del inmueble recibieron suma alguna por concepto de prima comercial o goodwill del inmueble arrendado, ni El Arrendatario se obliga a pagar por estos conceptos. Por tanto, las partes convienen que El Arrendatario al restituir voluntariamente o a solicitud del propietario, de EL Arrendador, haya o no proceso judicial, los releva del pago de suma alguna de dinero por concepto de prima o goodwill relacionado con el inmueble. **o)** Las partes convienen que la ejecución e iniciación de este contrato se supedita a la fecha de terminación de la construcción del Centro Comercial Plaza Cataluña.

DECIMA SEXTA: DEUDORES SOLIDARIOS. Los suscritos: **SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZÁLEZ, CREDITÍTULOS S.A.S., SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES S.A.S.** Con la firma del presente contrato, expresa y voluntariamente, nos declaramos deudores de El Arrendador en forma solidaria, mancomunada e indivisible junto con el Arrendatario. de todas las obligaciones y cargas contenidas en este contrato, por concepto de: Arrendamiento, aumentos, servicios públicos, indemnizaciones, cuotas o expensas de administración, daños o reparaciones en el inmueble, cláusulas penales, intereses, gastos de cobro, honorarios, costas y aranceles judiciales y de cualquier otra obligación derivada del contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble, completamente desocupado al Arrendador. Las obligaciones antes enunciadas y de las cuales nos declaramos deudores solidarios, podrán ser exigidas por el Arrendador a cualquiera de los obligados por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente. Así mismo, declaramos que no asumimos, por razón de nuestra solidaridad, el carácter de fiadores, ni Arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume única y exclusivamente EL Arrendatario **BLIMA BORAH S.A.S.** Y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble, cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a El Arrendador o a quien éste indique, bien sea judicial o extrajudicialmente; para este exclusivo efecto El Arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores Solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Los Deudores solidarios hemos convenido en autorizarnos mutuamente entre nosotros, con la sola firma de este documento, para que cualesquiera de nosotros acuerde y firme modificaciones esenciales del contrato, suscriba modificaciones, adiciones, otrosí, reciba o entregue el inmueble, firme el inventario o delegue en un tercero está facultad, y nos obligue en forma mancomunada y solidaria en el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales. Los Deudores Solidarios manifiestan expresamente que para efectos de notificación judicial o extrajudicial su domicilio será el inmueble objeto del presente contrato. **PARAGRAFO** Los Deudores Solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión que el Arrendador haga respecto del presente contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en la solicitud diligenciada. EL Arrendatario y sus Deudores Solidarios responderán solidariamente por las obligaciones adquiridas en este contrato, así como por las que impone la Ley, no solo por el término inicial, sino durante las prórrogas tácitas o pactadas por escrito, por EL Arrendatario o por uno de sus Deudores Solidarios, a quienes por EL Arrendatario otorga poder especial amplio y suficiente para todos ellos y mientras este sin restituir materialmente el inmueble al Arrendador.

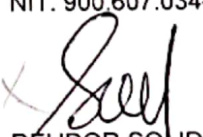
DECIMA SÉPTIMA: ESPECIFICACIONES DE ENTREGA DE LOCAL 3 DE PLAZA CATALUÑA

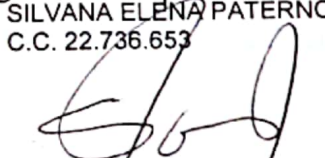
El Arrendatario manifiesta que recibe el local en las siguientes condiciones: **ESTRUCTURA:** En concreto reforzado y losas aligeradas antisísmicas. **PISOS:** Se entrega la losa en concreto vaciado en toda su área; por cuenta de **EL ARRENDATARIO** se permite la colocación de plantillas y pisos que no superen el espesor de 7 cm aproximadamente, Incluido el espesor de la pega, de manera tal que el nivel del piso acabado del interior sea el mismo que en las circulaciones exteriores. **ZÓCALOS:** No se entregan. **CIELOS:** El techo de los locales es la losa en concreto del Nivel Superior. En todos los casos la placa o estructura de cubierta es de propiedad común y comprende desde el nivel inferior de las vigas hasta el nivel superior de la placa o estructura de cubierta. **MUROS:** Se entregan los muros perimetrales pañetados, estucados y con una mano de pintura o drywall y acabado en una mano de pintura blanca. No se entregan divisiones internas. **FACHADA:** Según plano arquitectónicos de RCRD. Los propietarios se reservan el derecho de realizar cambios en la fachada. **ILUMINACIÓN:** Se entrega acometida y tablero de circuitos con un breaker en el muro trasero del local colindante con el patio. La construcción de la red interna y la iluminación son por cuenta de **EL**

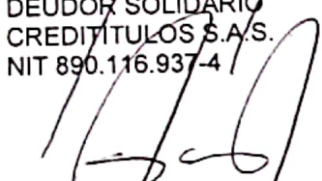
ARRENDATARIO. LÍNEA TELEFONICA: Se deja tubería y salida para teléfono en el muro trasero colindante con el patio. El trámite, adquisición y costo de instalación de las líneas serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO. CONTADORES:** Se deja contador independiente de energía, acueducto y gas. **INSTALACIONES HIDRAÚLICAS** Todas las instalaciones hidrosanitarias de acuerdo a los planos hidrosanitarios aprobados por Triple A. Se entregara (1) un punto de agua de 1/2" potable y (1) un punto sanitario de 3". Ambos en la parte trasera del local colindante con el patio trasero. Solo se entregan los puntos. Las adecuaciones de los w.c. son por parte de **EL ARRENDATARIO.**

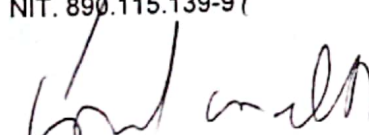
En constancia, firman las partes firman en Barranquilla, a los Veintiocho (28) días del mes de Abril de 2017.


ARRENDATARIO
BLIMA BORAH S.A.S.
NIT. 900.607.034-1


DEUDOR SOLIDARIO
SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZÁLEZ
C.C. 22.736.653


DEUDOR SOLIDARIO
CREDITITULOS S.A.S.
NIT 890.116.937-4


DEUDOR SOLIDARIO
SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES S.A.
NIT. 890.115.139-9

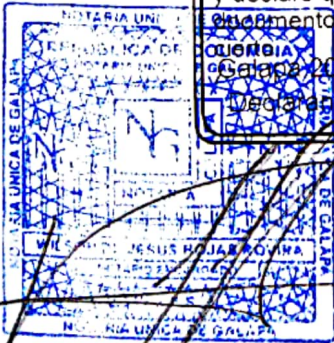

ARRENDADOR
CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS
NIT. 900.685.028-1



Notaria Unica de Galapa Circulo
Diligencia de presentacion Personal y Reconocimiento
Ante el suscrito Notaria Unica de Galapa del Circulo de compareció personalmente:
SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZALEZ
Identificado con C.C. **22736653**
y declaró que la firma que aparece en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto.
Galapa 2017-04-29 10:49
Declarante: *[Signature]*



El suscrito Notario Certifica que en su presencia el otorgante de este documento ha comparecido personalmente la huella de la firma del documento otorgado.



Notaria de Unica de Galapa
Diligencia de Presentacion Personal y Reconocimiento con Huella
Ante la suscrita Notaria Unica de Galapa compareció personalmente:
SAMUEL RICARDO LERNER SCHRAER
Identificado con C.C. **72310620**
y declaró que la firma y huella que aparecen en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.
Galapa 2017-04-29 10:47
Declarante: *[Signature]*



El suscrito Notario Certifica que en su presencia el otorgante de este documento ha comparecido personalmente la huella de la firma del documento otorgado.



Doctor:

JAVIER VELAZQUEZ

Juzgado (4) Cuarto Civil del Circuito

Distrito Judicial de Barranquilla

E. S. D.

PROCESO: **VERBAL.**

DEMANDANTE: **BLIMA BORAH y otros**

DEMANDADO: **CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**

RADICACIÓN: **2022-00119**

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA, mayor de edad y domiciliada en el Distrito de Barranquilla, donde resido, abogado titulado e inscrito, identificada con la Cédula de Ciudadanía No 1.129.524.993 expedida en Barranquilla (Atlántico) y portadora de la Tarjeta Profesional No 175.935 emanada por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada judicial de CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, persona jurídica identificada con el NIT 900.685.028-1, por medio de la presente y estando dentro del término legal para hacerlo, me permito presentar excepciones previas en los siguientes términos.

1. EXCEPCIONES PREVIAS

Nuestro ordenamiento procesal civil en su artículo 100 consagra las causales que se invocaran como excepciones previas, siendo el mecanismo eficaz para defenderse dentro de un proceso

1.1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones

Esta excepción esta llamada a prosperar, toda vez que, la demanda no cumple con varios elementos y requisitos formales.

Como primera medida debemos tener en cuenta los requisitos de la demanda contemplado en:

ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

(...)

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

8. Los fundamentos de derecho.

(...)

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales. (he transcrito)

Esto en concordancia con lo establecido en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022:

Artículo 80. NOTIFICACIONES PERSONALES. las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la

providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual.

(...)

El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar. (he transcrito y resaltado fuera de texto)

Partamos, de la premisa del proceso identificado y las pretensiones del mismo, las cuales no corresponden en primera instancia en la naturaleza y esencia del proceso, toda vez que este proceso se encuentra regulado y descrito en el código de comercio y bajo unas pretensiones distintas a las aquí planteadas.

Así mismo, las pretensiones, no son otra cosa que la aceptación de la terminación arbitraria y anticipada de un contrato de arriendo, sin ninguna norma legal que sustente o soporte tal actuar y que bajo este supuesto proceso se pretenda legalizar a fin de no cumplir con la obligación del pago de los cánones de arriendos adeudados como consecuencia de los hechos generados por la demandante.

Como segunda premisa, las exigencias de forma de la mayoría de las demandas hacen referencia a los aspectos como requisitos que debe contener todo libelo, los presupuestos adicionales de ciertas demandas, conforme a la nueva regulación.

Descendiendo al sub-lite, los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso, consagran expresamente los requisitos que debe contener la demanda y en los numerales 8 y 9 del mismo articulado, estipulan los fundamentos de derecho y la cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

Como es clara la demanda tiene un acápite de fundamentos de derecho, los cuales solo realiza un resumen doctrinal y jurisprudencial que pretende hacer servir de argumentos al soporte de su recuenta factico, mas no cumple con el requisito mínimo, y como se manifestó anteriormente no cumple con:

- 1.1.1.** Ausencia de pretensiones correspondiente a la esencia del proceso
- 1.1.2.** Indebida acumulación de las pretensiones.
- 1.1.3.** Falta de fundamentos de derecho
- 1.1.4.** Falta de juramento y pruebas de donde se obtuvo la dirección electrónica.

1.2. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios

Esta excepción esta llamada a prosperar, toda vez que, si bien existe un contrato de arriendo entre la demandante y la demandada, no es menos cierto que como los demandantes en su relato factico manifestó la subrogación, como consecuencia del siniestro por el no pago de los cánones de arriendo y que automáticamente cobre la aseguradora y es a quien realmente los demandados adeudas, toda vez que al cumplir estos con las obligaciones pendientes, la demandante debe cumplir con su obligación de reintegrar el pago causado.



No se desconoce la relación inicial, pero lo que en ultimas pretende no es otra cosa que el no pago de los cánones de arriendo ya cubierto por la aseguradora y que adeuda la demandante.

Es importante precisar que la inmobiliaria no es beneficiaria de dichos pagos y que en estos momentos no existe injerencia alguna en su intervención, siendo que el ultimo beneficiario es el propietario como consecuencia de la toma del seguro por el arrendatario, quien no es otro que el demandante dentro del presente proceso

2. PRETENSIÓN

- a. Se de terminación al presente proceso

3. FUNDAMENTO DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho de esta excepción el artículo 100 del código general del proceso y demás normas concordantes.

4. PRUEBAS

Señor Juez, sirva tener como tales las presentadas en la demanda y las siguientes:

4.1. DOCUMENTALES

- 4.1.1. Contrato de arriendo
- 4.1.2. 12 notas de crédito individualizadas
 - 4.1.2.1. 4566
 - 4.1.2.2. 4918
 - 4.1.2.3. 5024
 - 4.1.2.4. 5510
 - 4.1.2.5. 5819
 - 4.1.2.6. 5847
 - 4.1.2.7. 5848
 - 4.1.2.8. 6289
 - 4.1.2.9. 6321
 - 4.1.2.10. 6701
 - 4.1.2.11. 6815
 - 4.1.2.12. 7674
- 4.1.3. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 1 de abril de 2020
- 4.1.4. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 28 de abril de 2020
- 4.1.5. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 29 de mayo de 2020
- 4.1.6. Comunicación a la señora SILVANA PATERNOSTRO de fecha 08 de junio de 2020
- 4.1.7. Solicitud del demandante fecha 1 de abril de 2020
- 4.1.8. Solicitud de terminación de contrato por parte del demandante con fecha 9 de junio de 2020
- 4.1.9. Solicitud del demandante fecha 25 de abril de 2020
- 4.1.10. Solicitud del demandante fecha 28 de marzo de 2020
- 4.1.11. Solicitud del demandante fecha 18 de mayo de 2020

4.2. TESTIMONIALES



Respetuosamente solicito a usted, se sirva citar y hacer comparecer por ante su Despacho a las personas que ut infra relaciono, las cuales son mayores de edad, domiciliados en esta municipalidad, donde residen, para que depongan sobre los hechos relacionados con el presente proceso y dentro del marco del objeto de la prueba testimonial:

4.2.1. PIER PEZZANO

Objeto de la prueba testimonial: Con dichas declaraciones, me propongo demostrar que CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO SAS, actúo de buena fe y conforme las normas legales vigentes.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE:

En forma respetuosa y comedida pido a usted, se sirva citar y hacer comparecer a:

4.3.1. SILVANA ELENA PATERNOSTRO GONZALEZ, en calidad de representante de BLIMA BORAH SAS.

4.3.2. SAMUEL RICARDO LERNER SCHRAER, en calidad de representante legal de CREDITITULOS SA y representante legal suplente SOCIEDAD PANAMERICANA DE INVERSIONES.

Para que personalmente, bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública a la que usted fije fecha y hora, absuelva el interrogatorio de parte que oral o en sobre cerrado le formularé sobre los hechos relacionados en el proceso.

Las que su señoría estime eficaces y conducentes y las que se deriven del interrogatorio de parte relacionadas con el proceso.

De su señoría

(FDO)

EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA

C.C. No 1.129.524.993

T.P. No 175.935