

Medellín, 26 de mayo de 2022

Respetado

Juez Tercero Civil del Circuito de Envigado

E.S.D.

Asunto: Contestación demanda
Proceso: Verbal Mayor Cuantía – Restitución de Inmueble Leasing
Radicado: 05 266 31 03 003 2022 00023 00
Demandante: Banco de Occidente S.A.
Demandados: Apic de Colombia S.A.S.
Edificaciones Urbanas S.A.S
Oscar Ramiro Carmona Zuluaga
Alina María Pérez Ortega

Juan Pablo Fajardo Rojas, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.017.142.994, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 187.683 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de las Sociedades **Apic de Colombia S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.145.434-1**, **Edificaciones Urbanas S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.382.088-0** y de los señores **Oscar Ramiro Carmona Zuluaga**, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.586.948 y **Alina María Pérez Ortega**, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.603.921, por medio del presente escrito, procedo a **Contestar la Demanda Verbal de Restitución de Inmueble Leasing** impetrada por el Banco de Occidente S.A., con domicilio principal en la ciudad de Cali, identificada con NIT. 890.300.279-4 en contra de mis representados en los siguientes términos:

I- Consideración General

1. Prohibición de la Analogía y la Interpretación Extintiva en Materia Sancionatoria.

Señor Juez, si bien es cierto el artículo 385 del Código General del Proceso señala que para otro tipo de procesos de restitución de inmueble en tenencia entre ellos la restitución de inmueble en la modalidad de Leasing Financiero, se le aplican las reglas contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso. Es de precisar que la ley 153 de 1887 en su artículo 8º en concordancia por lo establecido por la Corte Constitucional entre otras sentencias léase la Sentencia T-1039/06, que en materia sancionatoria no es procedente aplicar la analogía ni la interpretación extensiva.

Toda vez que constituye un obrar inconstitucional; que va en contravía a la equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial; en cumplimiento a lo estatuido en el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia.

Motivo por el cual, mi poderdante si debe ser escuchado en el presente proceso aun cuando la parte demandante alegue en el cuerpo de a demanda que este en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. Pago Anticipado de Cánones de Arrendamiento.

Esta demanda parte de un hecho equivoco y es que mi poderdante se encuentra en un incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento. esta afirmación no es correcta, toda vez que, al efectuarse mejoras a los inmuebles por un valor de Trescientos Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$364.677.277.00) las mismas se entienden como pago anticipado de los cánones de arrendamiento adeudados, en virtud de lo señalado por el Legislador en el artículo 822 del Código Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso.

De entrada, manifestamos que tanto el contenido del párrafo segundo de la cláusula decima primera y la cláusula séptima de los referidos Contratos de Leasing Financiero Inmobiliario se entienden por no escritas; toda vez que van en contravía de lo dispuesto en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; que es una norma procesal de carácter imperativo; motivo por el cual no le es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales.

Sumado a lo anterior, es de aclarar que si bien el contrato bajo la modalidad de Leasing Financiero es entre una empresa y una entidad bancaria; de acuerdo con lo estatuido por la ley 1480 de 2011, existe una relación de consumo cuando el contrato celebrado no sea del giro ordinario de los negocios, por lo tanto, las cláusulas del contrato que buscan restringir o la renuncia de los derechos de mi poderdante se entienden por no escritas e ineficaces; en aplicación a lo estatuido en el artículo 2°, el artículo 3° en su numeral 1.6 de la ley 1480 de 2011, el artículo 42 y el artículo 43 del Código de Comercio.

3. Prohibición de Enriquecimiento Sin Justa Causa y Ejecución de Mala Fe de los Contratos.

Finalmente, esta demanda se basa en una causa ilegal, a sabiendas que ya se han cancelado las cuotas de cánones de arrendamiento por parte de mi poderdante y de que en los referidos contratos de Leasing Financiero están contenidos de cláusulas abusivas; y en consecuencia se está obrando en violación a lo dispuesto en el artículo 831 del Código de Comercio dado que se presenta un enriquecimiento sin justa causa, el artículo 871 del Código de Comercio toda vez que se está violado el principio de buena fe contractual y el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, ya que se esta obrando del principio constitucional de buena fe.

II- Pronunciamiento Frente a los Hechos

Frente a “El Primero”: No Me Consta, me sujeto a lo que se pruebe en el proceso, toda vez que deberá ser objeto de prueba; esto que en el Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841 se dé cumplimiento a los elementos de existencia y validez de acuerdo con lo establecido en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil y de más normas concordantes; así como la valoración probatoria que haga el Juez.

Frente a “El Segundo”: Es Cierto.

Frente a "El Tercero": No Me Consta, me sujeto a lo que se pruebe en el proceso, toda vez que deberá ser objeto de prueba; esto que en el Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841 se dé cumplimiento a los elementos de existencia y validez de acuerdo con lo establecido en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil y de más normas concordantes; así como la valoración probatoria que haga el Juez.

Frente a "El Cuarto": Es Cierto.

Frente a "El Quinto": No Es Cierto, toda vez señor Juez, como se aclara en el capítulo primero del contenido del presente escrito; mi representada no se encuentra en un incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados por el demandante respecto a los inmuebles; en primer lugar, a que en un sentido estricto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado al inmueble fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento.

En segundo lugar, no existe un incumplimiento por parte de mi representada, toda vez como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles se compensa con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento.

En consecuencia, en referencia al **Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841** mi poderdante a la luz de lo dispuesto por el Legislador en el artículo 859 del Código Civil y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso, ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados y alegados por la parte demandante con las mejoras realizadas, tal y como se describe a continuación:

Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Cuota Canon Arrendamiento	Valor Canon Arrendamiento
Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841			
Oficina No. 502	001-950189	#56 (17/08/2021 a 16/09/2021)	\$6.788.350
		#57 (17/09/2021 a 16/10/2021)	\$6.788.350
		#58 (17/10/2021 a 16/11/2021)	\$6.788.350
		#59 (17/11/2021 a 16/12/2021)	\$6.788.350
		#60 (17/12/2021 a 16/01/2022)	\$6.788.350
		#61 (17/01/2022 a 16/02/2022)	\$6.788.350

		#62 (17/02/2022 a 16/03/2022)	\$6.788.350
		#63 (17/03/2022 a 16/04/2022)	\$6.788.350
		#64 (17/04/2022 a 16/05/2022)	\$6.788.350
		#65 (17/05/2022 a 16/06/2022)	\$6.788.350
		#66 (17/06/2022 a 16/07/2022)	\$6.788.350
		#67 (17/07/2022 a 16/08/2022)	\$6.788.350
		#68 (17/08/2022 a 16/09/2022)	\$6.788.350
		#69 (17/09/2022 a 16/10/2022)	\$6.788.350
		#70 (17/10/2022 a 16/11/2022)	\$6.788.350
		#71 (17/11/2022 a 16/12/2022)	\$6.788.350
		#72 (17/12/2022 a 16/01/2023)	\$6.788.350
		#73 (17/01/2023 a 16/02/2023)	\$6.788.350
		#74 (17/02/2023 a 16/03/2023)	\$6.788.350
		#75 (17/03/2023 a 16/04/2023)	\$6.788.350
		#76 (17/04/2023 a 16/05/2023)	\$6.788.350
		#77 (17/05/2023 a 16/06/2023)	\$6.788.350
		#78 (17/06/2023 a 16/07/2023)	\$6.788.350

		#79 (17/07/2023 a 16/08/2023)	\$6.788.350
		#80 (17/08/2023 a 16/09/2023)	\$6.788.350
		#81 (17/09/2023 a 16/10/2023)	\$6.788.350
		#82 (17/10/2023 a 18/11/2023)	\$6.788.350
Total			\$183.285.450

Señor Juez como puede verse en el cuadro descriptivo, se deja constancia de lo siguiente:

- 1. En Primer Lugar,** respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-116841**, desde la cuota No. 56 del 17 de agosto de 2021 al 16 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 82 del 17 de octubre de 2023 al 18 de noviembre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Ochenta y Tres Millones Doscientos Ochenta y Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos M.L. (\$183.285.450) de los cánones de arrendamiento adeudados a la aquí demandante.
- 2. En Segundo Lugar,** se puede concluir señor Juez, que mi representada a la fecha no solo ha compensado las cuotas de cánones de arrendamiento adeudados como lo alega la parte demandante; sino que también ha prepago anticipadamente cuotas de arrendamiento respecto a los Contratos de Leasing Financiero; todo en virtud de lo señalado por el Legislador en el artículo 859 del Código Civil y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso.

Así mismo, es de dar claridad señor Juez que el contrato bajo la modalidad de Leasing Financiero es entre una empresa y una entidad bancaria; de acuerdo con lo estatuido por la ley 1480 de 2011, entre las partes intervinientes en la relación contractual; existe una relación de consumo cuando el contrato celebrado no sea del giro ordinario de los negocios; por lo tanto, nos encontramos en una relación de consumo, motivo por el cual goza de una protección contractual; esto es ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, tal y como lo señala el artículo 3° en su numeral 1.6 de la ley 1480 de 2011.

Anudado a lo anterior, se está obrando en contravía de lo dispuesto en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; que es una norma procesal de carácter imperativo; motivo por el cual no le es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales.

Frente a "El Sexto": No es cierto, toda vez señor Juez que mi poderdante no ha incurrido en ningún incumplimiento contractual, como se ha señalado con anterioridad.

En un sentido estricto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado al inmueble fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento.

Como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles se compensa con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento.

Motivo por el cual no es procedente el aplicar la terminación unilateral del referido contrato de Leasing Financiero.

Frente a "El Séptimo": No Me Consta, me sujeto a lo que se pruebe en el proceso, toda vez que deberá ser objeto de prueba; esto que en el Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841 se dé cumplimiento a los elementos de existencia y validez de acuerdo con lo establecido en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil y de más normas concordantes; así como la valoración probatoria que haga el Juez.

Frente a "El Octavo": Es Cierto.

Frente a "El Noveno": No Me Consta, me sujeto a lo que se pruebe en el proceso, toda vez que deberá ser objeto de prueba; esto que en el Contrato de Leasing Financiero No. 180-126997 se dé cumplimiento a los elementos de existencia y validez de acuerdo con lo establecido en el artículo 1502 y siguientes del Código Civil y de más normas concordantes; así como la valoración probatoria que haga el Juez.

Frente a "El Décimo": Es Cierto.

Frente a "El Décimo Primero": No Es Cierto, toda vez señor Juez, como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación de la demanda; mi representada no se encuentra en un incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados por el demandante respecto a los inmuebles; en primer lugar, a que en un sentido estricto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado al inmueble fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento.

En segundo lugar, no existe un incumplimiento por parte de mi representada, toda vez como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles se compensa con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento.

En consecuencia, en referencia al **Contrato de Leasing Financiero No. 180-126997** mi poderdante a la luz de lo dispuesto por el Legislador en el artículo 859 del Código Civil y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso, ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados y alegados por la parte demandante con las mejoras realizadas, tal y como se describe a continuación:

Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Cuota Canon Arrendamiento	Valor Canon Arrendamiento
Contrato de Leasing Financiero No. 180-126997			
Oficina No. 503	001-950190	#34 (18/08/2021 a 17/9/2021)	\$6.788.350
		#35 (18/09/2021 a 17/10/2021)	\$6.788.350
		#36 (18/10/2021 a 17/11/2021)	\$6.788.350
		#37 (18/11/2021 a 17/12/2021)	\$6.788.350
		#38 (18/12/2021 a 17/01/2022)	\$6.788.350
		#39 (18/01/2022 a 17/02/2022)	\$6.788.350
		#40 (18/02/2022 a 17/03/2022)	\$6.788.350
		#41 (18/03/2022 a 17/04/2022)	\$6.788.350
		#42 (18/04/2022 a 17/05/2022)	\$6.788.350
		#43 (18/05/2022 a 17/06/2022)	\$6.788.350
		#44 (18/06/2022 a 17/07/2022)	\$6.788.350
		#45 (18/07/2022 a 17/08/2022)	\$6.788.350
		#46 (18/08/2022 a 17/09/2022)	\$6.788.350
		#47 (18/09/2022 a 17/10/2022)	\$6.788.350
		#48 (18/10/2022 a 17/11/2022)	\$6.788.350

		#49 (18/11/2022 a 17/12/2022)	\$6.788.350
		#50 (18/12/2022 a 17/01/2023)	\$6.788.350
		#51 (18/01/2023 a 17/02/2023)	\$6.788.350
		#52 (18/02/2023 a 17/03/2023)	\$6.788.350
		#53 (18/03/2023 a 17/04/2023)	\$6.788.350
		#54 (18/04/2023 a 17/05/2023)	\$6.788.350
		#55 (18/05/2023 a 17/06/2023)	\$6.788.350
		#56 (18/06/2023 a 17/07/2023)	\$6.788.350
		#57 (18/07/2023 a 17/08/2023)	\$6.788.350
		#58 (18/08/2023 a 17/09/2023)	\$6.788.350
		#59 (18/09/2023 a 17/10/2023)	\$6.788.350
Total			\$176.497.100

Señor Juez como puede verse en el cuadro descriptivo, se deja constancia de lo siguiente:

- 1. En Primer Lugar,** respecto al respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-126997**, desde la cuota No. 34 del 18 de agosto de 2021 a 17 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 59 del 18 de septiembre de 2023 a 17 de octubre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Setenta y Seis Millones Cuatrocientos Noventa y Siete Mil Cien Pesos M.L. (\$176.497.100) de los cánones de arredramiento adeudados a la aquí demandante.
- 2. En Segundo Lugar,** se puede concluir señor Juez, que mi representada a la fecha no solo ha compensado las cuotas de cánones de arrendamiento adeudados como lo alega la parte demandante; sino que también ha prepago cuotas de

arrendamiento respecto a los Contratos de Leasing Financiero; todo en virtud de lo señalado por el Legislador en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso.

Así mismo, es de dar claridad señor Juez que el contrato bajo la modalidad de Leasing Financiero es entre una empresa y una entidad bancaria; de acuerdo con lo estatuido por la ley 1480 de 2011, entre las partes intervinientes en la relación contractual; existe una relación de consumo cuando el contrato celebrado no sea del giro ordinario de los negocios; por lo tanto, nos encontramos en una relación de consumo, motivo por el cual goza de una protección contractual; esto es ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, tal y como lo señala el artículo 3° en su numeral 1.6 de la ley 1480 de 2011.

Anudado a lo anterior, se está obrando en contravía de lo dispuesto en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; que es una norma procesal de carácter imperativo; motivo por el cual no le es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales.

Frente a “El Décimo Segundo”: No es cierto, toda vez señor Juez que mi poderdante no ha incurrido en ningún incumplimiento contractual, como se ha señalado con anterioridad.

En un sentido estricto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado al inmueble fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento.

Como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles se compensa con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento.

Motivo por el cual no es procedente el aplicar la terminación unilateral del referido contrato de Leasing Financiero.

Todo lo cual se soporta señor Juez, en la relación de mejoras realizadas por mi poderdante sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190, de la siguiente manera:

Relación de Mejoras – Inmuebles Oficina No. 502 y Oficina No. 503			
SUMINISTRO DE EQUIPOS DE RED Y TELEFONIA	900528336	23KY COLOMBIA SAS	\$5.531.204,00
SUMINISTRO E INSTALACION DE PISO LAMINADO	900291748	ELIPTICA S.A.S.	\$29.202.600,00
SUMINISTRO DE MATERIALES	890922117	INDUSTRIAL DE PINTURAS JMF S.A.	\$446.378,00
SUMINISTRO E INSTALACION ESCALERA METALICA	900720461	METALICAS MARIN MARIN S.A.S.	\$9.846.166,00
SUMINISTRO DE MUEBLES	890902687	SCANFORM S.A.S.	\$57.897.150,00
INSTALACION DE DIVISION EN VIDRIO	900057894	AACER S.A.S.	\$18.078.649,00

INSTALACION DE AIRES ACONDICIONADOS	71395569	MAURICIO. ALVAREZ PARRA	\$18.103.260,00
INSTALACIONES ELECTRICAS	900809803	E.R TECNICOS ELECTRICISTAS S.A.	\$17.014.510,00
SUMINISTRO ILUMINACION	800058195	HIGH LIGHTS S.A.	\$75.021.650,00
COMPRA DE MATERIALES	890900293	ALMACENES & INDUSTRIAS ROCA S.	\$49.938,00
COMPRA DE MATERIALES	890900608	ALMACENES EXITO S.A.	\$4.200,00
COMPRA DE MATERIALES	900732714	COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS	\$2.653.700,00
COMPRA DE MATERIALES	890940343	DISTRIBUCION Y DECORACION SAS	\$1.111.975,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$56.149,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$295.522,00
COMPRA DE MATERIALES	890917961	PINTURAS INDUSTRIALES LTDA	\$137.302,00
COMPRA DE MATERIALES	811008778	PINTURAS Y YESOS S.A.	\$108.450,00
COMPRA DE MATERIALES	800212663	PUNTO FERRETERO ARANGO Y CIA L	\$37.590.513,00
COMPRA DE MATERIALES	800242106	SODIMAC COLOMBIA S.A.	\$1.693.950,00
COMPRA DE MATERIALES ELECTRICOS	800196426	INDUSTRIA ELECTRICA NEWLINE SA	\$4.035.766,00
FABRICACION E INSTALACION DE MEZANINE	71620709	ANIBAL LEON ALVAREZ GOMEZ	\$1.647.000,00
SERVICIO DE INSTALACION CABLES	1035428268	DIEGO ALEJANDRO SALAZAR JARAMI	\$5.739.595,00
HONORARIOS POR DISEÑO	900213426	CAJA BLANCA S.A.S	\$13.685.000,00
DISEÑO DE MUEBLES	900458438	TOTAL, DISEÑO EN MADERA S.A.S.	\$43.198.886,00
ADMINISTRACION	900170298	EDIFICIO COMPLEX LAS VEGAS	\$574.401,00
MANO DE OBRA	1035126937	JOHN ARLEY ESPINOSA CORREA	\$9.485.603,00
MANO DE OBRA	900724124	CONSTRUCCIONES CPCA S.A.S.	\$2.759.823,00
SUMINISTRO AVISO	901203275	MG ACRILICOS	\$2.856.000,00
ALQUILER	811045373	T & M EQUIPOS S.A.S.	\$375.340,00
TRANSPORTE	10198399	LIBARDO DE JESUS CASTRILLON AC	\$600.000,00
TRANSPORTE	15295230	CARLOS HERNANDO GARCIA TEJADA	\$500.000,00
TRANSPORTE	98593059	CARLOS MAURICIO PEREZ ORTEGA	\$910.000,00
FOTOCOPIAS	800229327	AUTO PLOTTER Y COMPAÑIA LTDA	\$2.499,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1020398512	DIEGO. ACOSTA.	\$200.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1128436780	CARLOS ESTEBAN ESCOBAR GALINDO	\$1.828.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890941663	DISTRIBUIDORA PASTEUR	\$20.219,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	800149695	DROGUERIAS Y FARMACIAS CRUZ VE	\$8.600,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900307086	FERRETRUPER S.A.S	\$7.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43068149	GLORIA C. GALEANO.	\$48.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811022796	INMUNIZADORA RIONEGRO S.A.S	\$158.996,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42765696	LUZ MARINA PAMPLONA.	\$27.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	901198759	MACHADO S.AS.	\$82.235,00

MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890913987	MADRID HERMANOS SAS	\$30.260,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42883692	OLGA PATRICIA URIBE RUIZ	\$11.800,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	10004608	OMAR. LATORRE ARREDONDO	\$68.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900491889	OPESE S.A.S	\$25.946,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811025918	TIG S.A.S.	\$921.242,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	70416279	ARGEMIRO. ALVAREZ BETANCUR	\$5.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43412267	ADRIANA. AGUDELO.	\$20.800,00
Total:			\$364.677.277,00

III- Excepciones de Merito

1. Compensación.

Señor Juez, como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación, mi poderdante no se encuentra en un incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento relacionados por el demandante respecto a los inmuebles.

En un sentido estricto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado a los inmuebles fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento. el referido articulo señala:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

Conexo a lo anterior, hay una inexistencia de incumplimiento por parte de mi representada, toda vez como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190 se compensan con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento; así las cosas mi representada, a la fecha le han practicado mejoras en los inmuebles por un valor equivalente a Trescientos Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$364.677.277.00).

Así lo ha señalado la Corte Constitucional mediante Sentencia T-025/03, el cual precisa:

"Que la compensación opera con relación a obligaciones recíprocas entre demandante y demandado, acreedor y deudor, siempre y cuando ambas sean exigibles."

1.1. Compensación - Relación de Consumo.

Es de menester aclarar que si bien el contrato bajo la modalidad de Leasing Financiero es entre una empresa y una entidad bancaria; de acuerdo con lo estatuido por la ley 1480 de 2011, entre las partes intervinientes en la relación contractual; existe una relación de consumo cuando el contrato celebrado no sea del giro ordinario de los negocios, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 2º, el cual señala:

"ARTÍCULO 2o. OBJETO. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley."

Señor Juez, se da a conocimiento que mi representada tiene como giro ordinario de sus negocios en desarrollo a su objeto social, las siguientes: "(1) El estudio, promoción elaboración planeación y ejecución de obras civiles en todas sus manifestaciones, la compra, venta, negociación, distribución de importaciones, exportaciones, (2) la inversión, negociación, administración, urbanización, construcción y venta de los bienes inmuebles urbanos o rurales y la administración de los mismos, por su o por interpuesta persona bien que se refiera a bienes propios o terceros, (3) celebrar contratos de suministro distribución y mandato aceptar suscribir endosar avalar y en general ejecutar cualquier otra operación sobre títulos valores recibir dinero a título de mutuo participar en sociedades y otras entidades cuyo objeto fuera igual similar conexo o complementario del suyo invertir sus reservas y recursos disponibles en certificados de depósito y otros títulos de crédito crear organizar y administrar en el país y en el exterior establecimientos de comercio realizar de tipo de operaciones bancaria y contratos de seguros".

Así las cosas, en atención a que la celebración del contrato bajo la modalidad de Leasing Financiero que no corresponde al giro ordinario de los negocios de mi poderdante; nos encontramos bajo una relación de consumo, motivo por el cual goza de una protección contractual; esto es ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, tal y como lo señala el artículo 3º en su numeral 1.6 de la ley 1480 de 2011.

"ARTÍCULO 3o. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS. *Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:*

1.6. Protección contractual: Ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, en los términos de la presente ley."

1.2. Compensación - Normas Procesales Son de Carácter Imperativo.

Consecuente a lo anterior señor Juez, tanto el contenido del parágrafo segundo de la cláusula decima primera y la cláusula séptima del Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario se entienden por no escritas; toda vez que van en contravía de lo dispuesto en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; que es una norma procesal de carácter imperativo; motivo por el cual no le es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales; el referido artículo señala:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

Así lo ha reitera la Corte Constitucional mediante Sentencia **T-213/08**, el cual ha señalado que:

"Las normas procesales son de derecho público y orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso, podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de ley."

En consecuencia, señor Juez, que si bien es cierto el artículo 385 del Código General del Proceso señala que para otro tipo de procesos de restitución de inmueble en tenencia entre ellos la restitución de inmueble en la modalidad de Leasing Financiero, se le aplican las reglas contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso. Es de precisar que la ley 153 de 1887 en su artículo 8° en concordancia por lo establecido por la Corte Constitucional entre otras sentencias léase la Sentencia T-1039/06, que en materia sancionatoria no es procedente aplicar la analogía ni la interpretación extensiva.

"ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. *Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo."*

Sumado a lo anterior, el Código General del Proceso ha señalado el carácter imperativo de las normas procesales y por ende no es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales; en sus artículos 13 y 14, el cual señalan:

"ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. *Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.*

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas."

"ARTÍCULO 14. DEBIDO PROCESO. *El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones previstas en este código. Es nula de pleno derecho la prueba obtenida con violación del debido proceso."*

1.3. Compensación – Inexistencia de Mora.

No es procedente señor Juez, alegar un incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y en consecuencia la existencia de una mora en el cumplimiento de los mismo, toda vez, como se ha reiterado a lo largo de la presente contestación mi poderdante no se encuentra en un incumplimiento; esto en un sentido estricto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado a los inmuebles fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento, de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

En consecuencia, mi representada con las mejoras realizadas sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190 por un

valor equivalente a Trescientos Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$364.677.277.00); compensó los cánones de arrendamiento adeudados.

2. Saldo a Favor.

Se reitera señor Juez que no hay un incumplimiento por parte de mi representada, toda vez como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190 se compensan con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento; de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

Así las cosas mi representada, a la fecha mi poderdante le han practicado mejoras en los inmuebles por un valor equivalente a Trescientos Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$364.677.277.00).

En consecuencia, como se ha reiterado a lo largo de la contestación de la demanda mi poderdante a la luz de lo dispuesto por el Legislador en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso, ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados y alegados por la parte demandante con las mejoras realizadas, tal y como se describe a continuación:

Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Cuota Canon Arrendamiento	Valor Canon Arrendamiento
Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841			
Oficina No. 502	001-950189	#56 (17/08/2021 a 16/09/2021)	\$6.788.350
		#57 (17/09/2021 a 16/10/2021)	\$6.788.350
		#58 (17/10/2021 a 16/11/2021)	\$6.788.350

		#59 (17/11/2021 a 16/12/2021)	\$6.788.350
		#60 (17/12/2021 a 16/01/2022)	\$6.788.350
		#61 (17/01/2022 a 16/02/2022)	\$6.788.350
		#62 (17/02/2022 a 16/03/2022)	\$6.788.350
		#63 (17/03/2022 a 16/04/2022)	\$6.788.350
		#64 (17/04/2022 a 16/05/2022)	\$6.788.350
		#65 (17/05/2022 a 16/06/2022)	\$6.788.350
		#66 (17/06/2022 a 16/07/2022)	\$6.788.350
		#67 (17/07/2022 a 16/08/2022)	\$6.788.350
		#68 (17/08/2022 a 16/09/2022)	\$6.788.350
		#69 (17/09/2022 a 16/10/2022)	\$6.788.350
		#70 (17/10/2022 a 16/11/2022)	\$6.788.350
		#71 (17/11/2022 a 16/12/2022)	\$6.788.350
		#72 (17/12/2022 a 16/01/2023)	\$6.788.350
		#73 (17/01/2023 a 16/02/2023)	\$6.788.350
		#74 (17/02/2023 a 16/03/2023)	\$6.788.350
		#75 (17/03/2023 a 16/04/2023)	\$6.788.350

		#76 (17/04/2023 a 16/05/2023)	\$6.788.350
		#77 (17/05/2023 a 16/06/2023)	\$6.788.350
		#78 (17/06/2023 a 16/07/2023)	\$6.788.350
		#79 (17/07/2023 a 16/08/2023)	\$6.788.350
		#80 (17/08/2023 a 16/09/2023)	\$6.788.350
		#81 (17/09/2023 a 16/10/2023)	\$6.788.350
		#82 (17/10/2023 a 18/11/2023)	\$6.788.350
Total			\$183.285.450
Contrato de Leasing Financiero No. 180-126997			
Oficina No. 503	001-950190	#34 (18/08/2021 a 17/9/2021)	\$6.788.350
		#35 (18/09/2021 a 17/10/2021)	\$6.788.350
		#36 (18/10/2021 a 17/11/2021)	\$6.788.350
		#37 (18/11/2021 a 17/12/2021)	\$6.788.350
		#38 (18/12/2021 a 17/01/2022)	\$6.788.350
		#39 (18/01/2022 a 17/02/2022)	\$6.788.350
		#40 (18/02/2022 a 17/03/2022)	\$6.788.350
		#41 (18/03/2022 a 17/04/2022)	\$6.788.350

		#42 (18/04/2022 a 17/05/2022)	\$6.788.350
		#43 (18/05/2022 a 17/06/2022)	\$6.788.350
		#44 (18/06/2022 a 17/07/2022)	\$6.788.350
		#45 (18/07/2022 a 17/08/2022)	\$6.788.350
		#46 (18/08/2022 a 17/09/2022)	\$6.788.350
		#47 (18/09/2022 a 17/10/2022)	\$6.788.350
		#48 (18/10/2022 a 17/11/2022)	\$6.788.350
		#49 (18/11/2022 a 17/12/2022)	\$6.788.350
		#50 (18/12/2022 a 17/01/2023)	\$6.788.350
		#51 (18/01/2023 a 17/02/2023)	\$6.788.350
		#52 (18/02/2023 a 17/03/2023)	\$6.788.350
		#53 (18/03/2023 a 17/04/2023)	\$6.788.350
		#54 (18/04/2023 a 17/05/2023)	\$6.788.350
		#55 (18/05/2023 a 17/06/2023)	\$6.788.350
		#56 (18/06/2023 a 17/07/2023)	\$6.788.350
		#57 (18/07/2023 a 17/08/2023)	\$6.788.350
		#58 (18/08/2023 a 17/09/2023)	\$6.788.350

		#59 (18/09/2023 a 17/10/2023)	\$6.788.350
Total			\$176.497.100

# Contrato Leasing Financiero	Inmueble	Valor Compensado Cuotas de Arrendamiento
180-116841	Oficina No. 502 – 001-950189	\$183.285.450
180-126997	Oficina No. 503 – 001-950190	\$176.497.100
Total, Cuotas de Arrendamiento de Ambos Contratos		\$359.782.550

Señor Juez como puede verse en el cuadro descriptivo, se deja constancia de lo siguiente:

- 1. En primer lugar,** respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-116841**, desde la cuota No. 56 del 17 de agosto de 2021 al 16 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 82 del 17 de octubre de 2023 al 18 de noviembre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Ochenta y Tres Millones Doscientos Ochenta y Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos M.L. (\$183.285.450) de los cánones de arrendamiento adeudados a la aquí demandante.
- 2. En Segundo Lugar,** respecto al respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-126997**, desde la cuota No. 34 del 18 de agosto de 2021 a 17 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 59 del 18 de septiembre de 2023 a 17 de octubre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Setenta y Seis Millones Cuatrocientos Noventa y Siete Mil Cien Pesos M.L. (\$176.497.100) de los cánones de arrendamiento adeudados a la aquí demandante.
- 3. En tercer lugar,** mi poderdante tanto en el Contrato de Leasing Financiero No. **180-116841** como en el Contrato de Leasing Financiero No. **180-126997**; en un valor total a Trecientos Cincuenta y Nueve Millones Setecientos Ochenta y Dos Mil Quinientos Cincuenta Pesos M.L. (\$359.782.550) ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados a la parte de mandante.

Por lo que se puede concluir señor Juez, que mi representada a la fecha no solo ha compensado las cuotas de cánones de arrendamiento adeudados como lo alega la parte demandante; sino que también ha prepagado cuotas de arrendamiento respecto a los Contratos de Leasing Financiero; todo en virtud de lo señalado por el Legislador en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso.

Lo que cabe de aclarar señor Juez, que mi poderdante a la fecha de la presente contestación de la demanda ha compensado las cuotas de arrendamiento adeudadas causadas, de la siguiente manera:

# Contrato Leasing Financiero	Cuotas Causadas (mes)	Valor Compensado / Pagado
180-116841	Desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022	\$67.883.500
180-126997	Desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022	\$67.883.500
Total, Compensado / Pagado		\$135.767.000

Sumado a lo anterior, señor Juez es de menester dar a su conocimiento que mi poderdante a compensado las cuotas de arrendamiento adeudadas desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022 por un valor equivalente a Ciento Treinta Cinco Millones Setecientos Sesenta y Siete Mil Pesos M.L. (\$135.767.000) con la compensación de las mejoras realizadas en los inmuebles.

Motivo por el cual mi representada tiene un saldo a favor correspondiente a Doscientos Veintiocho Millones Novecientos Diez Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$228.910.277) por concepto de las mejoras realizadas en los inmuebles.

Todo lo cual se soporta señor Juez, en la relación de mejoras realizadas por mi poderdante sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190, de la siguiente manera:

Relación de Mejoras – Inmuebles Oficina No. 502 y Oficina No. 503			
SUMINISTRO DE EQUIPOS DE RED Y TELEFONIA	900528336	23KY COLOMBIA SAS	\$5.531.204,00
SUMINISTRO E INSTALACION DE PISO LAMINADO	900291748	ELIPTICA S.A.S.	\$29.202.600,00
SUMINISTRO DE MATERIALES SUMINISTRO E INSTALACION ESCALERA METALICA	890922117	INDUSTRIAL DE PINTURAS JMF S.A.	\$446.378,00
	900720461	METALICAS MARIN MARIN S.A.S.	\$9.846.166,00
SUMINISTRO DE MUEBLES	890902687	SCANFORM S.A.S.	\$57.897.150,00
INSTALACION DE DIVISION EN VIDRIO	900057894	AACER S.A.S.	\$18.078.649,00
INSTALACION DE AIRES ACONDICIONADOS	71395569	MAURICIO. ALVAREZ PARRA E.R TECNICOS ELECTRICISTAS S.A.	\$18.103.260,00
INSTALACIONES ELECTRICAS	900809803	HIGH LIGHTS S.A.	\$17.014.510,00
SUMINISTRO ILUMINACION	800058195	ALMACENES & INDUSTRIAS ROCA S.	\$75.021.650,00
COMPRA DE MATERIALES	890900293	ALMACENES EXITO S.A.	\$49.938,00
COMPRA DE MATERIALES	890900608	COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS	\$4.200,00
COMPRA DE MATERIALES	900732714	DISTRIBUCION Y DECORACION SAS	\$2.653.700,00
COMPRA DE MATERIALES	890940343	GRUPO DECOR S.A.S.	\$1.111.975,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$56.149,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$295.522,00

COMPRA DE MATERIALES	890917961	PINTURAS INDUSTRIALES LTDA	\$137.302,00
COMPRA DE MATERIALES	811008778	PINTURAS Y YESOS S.A.	\$108.450,00
COMPRA DE MATERIALES	800212663	PUNTO FERRETERO ARANGO Y CIA L	\$37.590.513,00
COMPRA DE MATERIALES	800242106	SODIMAC COLOMBIA S.A.	\$1.693.950,00
COMPRA DE MATERIALES ELECTRICOS	800196426	INDUSTRIA ELECTRICA NEWLINE SA	\$4.035.766,00
FABRICACION E INSTALACION DE MEZANINE	71620709	ANIBAL LEON ALVAREZ GOMEZ	\$1.647.000,00
SERVICIO DE INSTALACION CABLES	1035428268	DIEGO ALEJANDRO SALAZAR JARAMI	\$5.739.595,00
HONORARIOS POR DISEÑO	900213426	CAJA BLANCA S.A.S	\$13.685.000,00
DISEÑO DE MUEBLES	900458438	TOTAL, DISEÑO EN MADERA S.A.S.	\$43.198.886,00
ADMINISTRACION	900170298	EDIFICIO COMPLEX LAS VEGAS	\$574.401,00
MANO DE OBRA	1035126937	JOHN ARLEY ESPINOSA CORREA	\$9.485.603,00
MANO DE OBRA	900724124	CONSTRUCCIONES CPCA S.A.S.	\$2.759.823,00
SUMINISTRO AVISO	901203275	MG ACRILICOS	\$2.856.000,00
ALQUILER	811045373	T & M EQUIPOS S.A.S.	\$375.340,00
TRANSPORTE	10198399	LIBARDO DE JESUS CASTRILLON AC	\$600.000,00
TRANSPORTE	15295230	CARLOS HERNANDO GARCIA TEJADA	\$500.000,00
TRANSPORTE	98593059	CARLOS MAURICIO PEREZ ORTEGA	\$910.000,00
FOTOCOPIAS	800229327	AUTO PLOTTER Y COMPAÑIA LTDA	\$2.499,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1020398512	DIEGO. ACOSTA.	\$200.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1128436780	CARLOS ESTEBAN ESCOBAR GALINDO	\$1.828.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890941663	DISTRIBUIDORA PASTEUR	\$20.219,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	800149695	DROGUERIAS Y FARMACIAS CRUZ VE	\$8.600,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900307086	FERRETRUPER S.A.S	\$7.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43068149	GLORIA C. GALEANO.	\$48.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811022796	INMUNIZADORA RIONEGRO S.A.S	\$158.996,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42765696	LUZ MARINA PAMPLONA.	\$27.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	901198759	MACHADO S.AS.	\$82.235,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890913987	MADRID HERMANOS SAS	\$30.260,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42883692	OLGA PATRICIA URIBE RUIZ	\$11.800,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	10004608	OMAR. LATORRE ARREDONDO	\$68.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900491889	OPESE S.A.S	\$25.946,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811025918	TIG S.A.S.	\$921.242,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	70416279	ARGEMIRO. ALVAREZ BETANCUR	\$5.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43412267	ADRIANA. AGUDELO.	\$20.800,00
Total:			\$364.677.277,00

4. Derecho de Retención.

En caso de que no se haga el pago de compensación por parte de la demandante por concepto de las mejoras realizadas sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190.

Mi poderdante se encuentra en su derecho y facultado por la ley para ejercer el derecho de retención sobre los referidos inmuebles hasta tanto no se haga el pago de los valores relacionados por compensación; de acuerdo con lo estatuido en el artículo 384 del Código General del Proceso y el artículo 1995 del Código Civil, el cual señalan:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

"ARTÍCULO 1995. DERECHO DE RETENCION DEL ARRENDATARIO. En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador."

5. Enriquecimiento Sin Justa Causa.

En caso de que se efectuare la restitución de bienes inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190 sin que se haga el pago del saldo a favor de mi poderdante por compensación; se estaría obrando en contravía de la ley y en consecuencia se esta incurriendo en un enriquecimiento ilícito o sin justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 831 del Código de Comercio, el cual señala:

"ARTÍCULO 831. ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. Nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro."

Así lo hapreciado la Corte Constitucional mediante Sentencia **T-401/96**, el cual ha señalado:

"El concepto de indemnización no es otro que la reparación del daño injustamente causado a otro. Obviamente si el daño no se da porque la misma jurisdicción lo impide mediante su proveído, por sustracción de materia la indemnización pierde su causa jurídica. El pago así realizado se erige en un típico caso de enriquecimiento sin causa, que origina en quien lo ha recibido el deber de repetir lo pagado. Las sumas pagadas que constituyan directamente una indemnización

por la desvinculación del servicio, al ser decretado judicialmente el reintegro, deben ser devueltas por los beneficiarios del pago”.

6. Cláusulas Abusivas en Contratos de Adhesión.

Es de menester, señor Juez dar a su conocimiento que tanto el contenido del párrafo segundo de la cláusula decima primera y la cláusula séptima de los Contratos de Leasing Financiero Inmobiliario se entienden por no escritas; toda vez que van en contravía de lo dispuesto en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; que es una norma procesal de carácter imperativo; motivo por el cual no le es procedente y no vale pacto en contrario al tratarse de normas procedimentales, el cual señala:

"ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso."

Motivo por el cual mi poderdante si tiene derecho a la compensación por las mejoras realizadas sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190.

Conexo a lo anterior, el Código de Comercio establece que las clausulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos, en su articulo 42, de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 42. CONCEPTO Y PROHIBICIÓN. *Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.*

Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho."

Así mismo a luz del articulo 43 del Código de Comercio, se deja claro cuando una cláusula es ineficaz entre ellas la estatuida en el numeral 2 Ibidem, el cual señala:

"ARTÍCULO 43. CLÁUSULAS ABUSIVAS INEFICACES DE PLENO DERECHO. *Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:*

2. *Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden.*"

7. Buena Fe Contractual.

Desde el obrar en contravía a la norma procedimental, esto es lo estatuido en el artículo 822 del Código de Comercio en aplicación al artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; así mismo el no realizar el pago de la compensación por la mejoras realizadas sobre el inmueble; la incurrancia en un enriquecimiento sin justa causa y es especial dar procedencia a cláusulas abusivas contenidas en el Contrato de Leasing Financiero que van en contrariedad a los disposiciones de la ley 1480 de 2011; constituye a la intención del demandante de acudir a la administración de justicia para obtener una pretensión ilegítima, vulnera el postulado de buena fe establecido en la Constitución y las relaciones de consumo y mercantiles; de acuerdo con lo estatuido en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 871 del Código de Comercio, el cual señalan:

"Artículo 83. *Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.*

ARTÍCULO 871. PRINCIPIO DE BUENA FE. *Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural."*

Así lo ha señalado la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1194/08**, en el cual ha reiterado que:

"La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada. Por lo mismo que la Corte ha admitido que no se trata de un principio absoluto."

8. No Procedencia de Analogía en Materia Sancionatoria.

Es improcedente motivar un incumplimiento como lo alega la aquí demandante; toda vez que va en contravía de lo contenido en el artículo 385 del Código General del Proceso, dado que no se está bajo la figura de un arrendamiento normal; por el contrario, nos encontramos bajo la modalidad de un Leasing Financiero figura que no le es aplicable lo señalado en el artículo 384 del Código General del Proceso, como lo motiva la parte demandante, dado que acarrea un obrar inconstitucional, ya que en materia sancionatoria no es procedente aplicar la analogía ni la interpretación extensiva de la norma.

Así, lo ha reiterado la Corte Constitucional mediante sentencia **T-1039/06**, el cual hapreciado:

"En esa medida existe una laguna normativa en la materia que no puede ser colmado interpretativamente, al menos en materia sancionatoria, con una postura que amplíe una disposición legal que establece una inhabilidad, la cual a su vez sirve como fundamento para configurar una falta disciplinaria porque acoge una interpretación extensiva la cual como se ha sostenido de manera reiterada, resulta constitucionalmente prohibida en estos casos."

Conexo a lo anterior, la Corte Constitucional ha sido reiterativa al señalar que los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. Por lo tanto, la equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial; en cumplimiento a lo estatuido en el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia.

IV- Pronunciamiento Frente las Pretensiones

Nos oponemos a todas las pretensiones de la demanda, con fundamento en las excepciones de fondo formuladas, haciendo especial énfasis en que mis representados no incurrieron en un incumplimiento en las obligaciones a su cargo, y no ha obrado incumplimiento contractual alguno, toda vez que en un sentido estricto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; señala que la compensación es una forma de extinción de las obligaciones y en este caso las mejoras que se le han efectuado al inmueble fueron compensadas por ministerio de la ley con las obligaciones dinerarias del canon de arrendamiento.

De igual forma, no existe un incumplimiento por parte de mi representada, toda vez como el Legislador señaló en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso; el valor de las mejoras realizadas en los inmuebles se compensa con lo que se adeudan por concepto de cuotas de arrendamiento.

En consecuencia, mi poderdante a la luz de lo dispuesto por el Legislador en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso, ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados y alegados por la parte demandante con las mejoras realizadas, tal y como se describe a continuación:

Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Cuota Canon Arrendamiento	Valor Canon Arrendamiento
Contrato de Leasing Financiero No. 180-116841			
Oficina No. 502	001-950189	#56 (17/08/2021 a 16/09/2021)	\$6.788.350
		#57 (17/09/2021 a 16/10/2021)	\$6.788.350

		#58 (17/10/2021 a 16/11/2021)	\$6.788.350
		#59 (17/11/2021 a 16/12/2021)	\$6.788.350
		#60 (17/12/2021 a 16/01/2022)	\$6.788.350
		#61 (17/01/2022 a 16/02/2022)	\$6.788.350
		#62 (17/02/2022 a 16/03/2022)	\$6.788.350
		#63 (17/03/2022 a 16/04/2022)	\$6.788.350
		#64 (17/04/2022 a 16/05/2022)	\$6.788.350
		#65 (17/05/2022 a 16/06/2022)	\$6.788.350
		#66 (17/06/2022 a 16/07/2022)	\$6.788.350
		#67 (17/07/2022 a 16/08/2022)	\$6.788.350
		#68 (17/08/2022 a 16/09/2022)	\$6.788.350
		#69 (17/09/2022 a 16/10/2022)	\$6.788.350
		#70 (17/10/2022 a 16/11/2022)	\$6.788.350
		#71 (17/11/2022 a 16/12/2022)	\$6.788.350
		#72 (17/12/2022 a 16/01/2023)	\$6.788.350
		#73 (17/01/2023 a 16/02/2023)	\$6.788.350
		#74 (17/02/2023 a 16/03/2023)	\$6.788.350

		#75 (17/03/2023 a 16/04/2023)	\$6.788.350
		#76 (17/04/2023 a 16/05/2023)	\$6.788.350
		#77 (17/05/2023 a 16/06/2023)	\$6.788.350
		#78 (17/06/2023 a 16/07/2023)	\$6.788.350
		#79 (17/07/2023 a 16/08/2023)	\$6.788.350
		#80 (17/08/2023 a 16/09/2023)	\$6.788.350
		#81 (17/09/2023 a 16/10/2023)	\$6.788.350
		#82 (17/10/2023 a 18/11/2023)	\$6.788.350
Total			\$183.285.450
Contrato de Leasing Financiero No. 180-126997			
Oficina No. 503	001-950190	#34 (18/08/2021 a 17/9/2021)	\$6.788.350
		#35 (18/09/2021 a 17/10/2021)	\$6.788.350
		#36 (18/10/2021 a 17/11/2021)	\$6.788.350
		#37 (18/11/2021 a 17/12/2021)	\$6.788.350
		#38 (18/12/2021 a 17/01/2022)	\$6.788.350
		#39 (18/01/2022 a 17/02/2022)	\$6.788.350
		#40 (18/02/2022 a 17/03/2022)	\$6.788.350

		#41 (18/03/2022 a 17/04/2022)	\$6.788.350
		#42 (18/04/2022 a 17/05/2022)	\$6.788.350
		#43 (18/05/2022 a 17/06/2022)	\$6.788.350
		#44 (18/06/2022 a 17/07/2022)	\$6.788.350
		#45 (18/07/2022 a 17/08/2022)	\$6.788.350
		#46 (18/08/2022 a 17/09/2022)	\$6.788.350
		#47 (18/09/2022 a 17/10/2022)	\$6.788.350
		#48 (18/10/2022 a 17/11/2022)	\$6.788.350
		#49 (18/11/2022 a 17/12/2022)	\$6.788.350
		#50 (18/12/2022 a 17/01/2023)	\$6.788.350
		#51 (18/01/2023 a 17/02/2023)	\$6.788.350
		#52 (18/02/2023 a 17/03/2023)	\$6.788.350
		#53 (18/03/2023 a 17/04/2023)	\$6.788.350
		#54 (18/04/2023 a 17/05/2023)	\$6.788.350
		#55 (18/05/2023 a 17/06/2023)	\$6.788.350
		#56 (18/06/2023 a 17/07/2023)	\$6.788.350
		#57 (18/07/2023 a 17/08/2023)	\$6.788.350

		#58 (18/08/2023 a 17/09/2023)	\$6.788.350
		#59 (18/09/2023 a 17/10/2023)	\$6.788.350
Total			\$176.497.100

# Contrato Leasing Financiero	Inmueble	Valor Compensado Cuotas de Arrendamiento
180-116841	Oficina No. 502 – 001-950189	\$183.285.450
180-126997	Oficina No. 503 – 001-950190	\$176.497.100
Total, Cuotas de Arrendamiento de Ambos Contratos		\$359.782.550

Señor Juez como puede verse en el cuadro descriptivo, se deja constancia de lo siguiente:

- 1. En primer lugar,** respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-116841**, desde la cuota No. 56 del 17 de agosto de 2021 al 16 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 82 del 17 de octubre de 2023 al 18 de noviembre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Ochenta y Tres Millones Doscientos Ochenta y Cinco Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos M.L. (\$183.285.450) de los cánones de arrendamiento adeudados a la aquí demandante.
- 2. En Segundo Lugar,** respecto al respecto al Contrato de Leasing Financiero No. **180-126997**, desde la cuota No. 34 del 18 de agosto de 2021 a 17 de septiembre de 2021 hasta la cuota No. 59 del 18 de septiembre de 2023 a 17 de octubre de 2023 por un valor de cuota mensual de arrendamiento promedio equivalente a Seis Millones Setecientos Ochenta y Ocho Mil Trescientos Cincuenta Pesos M.L. (\$6.788.350.00); mi poderdante de acuerdo con la mejoras realizadas sobre el inmueble a compensado la suma equivalente a Ciento Setenta y Seis Millones Cuatrocientos Noventa y Siete Mil Cien Pesos M.L. (\$176.497.100) de los cánones de arrendamiento adeudados a la aquí demandante.
- 3. En tercer lugar,** mi poderdante tanto en el Contrato de Leasing Financiero No. **180-116841** como en el Contrato de Leasing Financiero No. **180-126997**; en un valor total a Trecientos Cincuenta y Nueve Millones Setecientos Ochenta y Dos Mil Quinientos Cincuenta Pesos M.L. (\$359.782.550) ha compensado los cánones de arrendamiento adeudados a la parte de mandante.

Por lo que se puede concluir señor Juez, que mi representada a la fecha no solo ha compensado las cuotas de cánones de arrendamiento adeudados como lo alega la parte demandante; sino que también ha prepagado cuotas de arrendamiento respecto a los Contratos de Leasing Financiero; todo en virtud de lo señalado por el Legislador en el artículo 822 del Código de Comercio y en aplicación a lo estatuido en el artículo 384 en su numeral 5° del Código General del Proceso.

Lo que cabe de aclarar señor Juez, que mi poderdante a la fecha de la presente contestación de la demanda ha compensado las cuotas de arrendamiento adeudas causadas, de la siguiente manera:

# Contrato Leasing Financiero	Cuotas Causadas (mes)	Valor Compensado / Pagado
180-116841	Desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022	\$67.883.500
180-126997	Desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022	\$67.883.500
Total, Compensado / Pagado		\$135.767.000

Sumado a lo anterior, señor Juez es de menester dar a su conocimiento que mi poderdante a compensado las cuotas de arrendamiento adeudadas desde el mes de agosto de 2021 al mes de mayo de 2022 por un valor equivalente a Ciento Treinta Cinco Millones Setecientos Sesenta y Siete Mil Pesos M.L. (\$135.767.000) con la compensación de las mejoras realizadas en los inmuebles.

Motivo por el cual mi representada tiene un saldo a favor correspondiente a Doscientos Veintiocho Millones Novecientos Diez Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$228.910.277) por concepto de las mejoras realizadas en los inmuebles.

Todo lo cual se soporta señor Juez, en la relación de mejoras realizadas por mi poderdante sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190, de la siguiente manera:

Relación de Mejoras – Inmuebles Oficina No. 502 y Oficina No. 503			
SUMINISTRO DE EQUIPOS DE RED Y TELEFONIA	900528336	23KY COLOMBIA SAS	\$5.531.204,00
SUMINISTRO E INSTALACION DE PISO LAMINADO	900291748	ELIPTICA S.A.S.	\$29.202.600,00
SUMINISTRO DE MATERIALES	890922117	INDUSTRIAL DE PINTURAS JMF S.A.	\$446.378,00
SUMINISTRO E INSTALACION ESCALERA METALICA	900720461	METALICAS MARIN MARIN S.A.S.	\$9.846.166,00
SUMINISTRO DE MUEBLES	890902687	SCANFORM S.A.S.	\$57.897.150,00
INSTALACION DE DIVISION EN VIDRIO	900057894	AACER S.A.S.	\$18.078.649,00
INSTALACION DE AIRES ACONDICIONADOS	71395569	MAURICIO. ALVAREZ PARRA	\$18.103.260,00
INSTALACIONES ELECTRICAS	900809803	E.R TECNICOS ELECTRICISTAS S.A.	\$17.014.510,00
SUMINISTRO ILUMINACION	800058195	HIGH LIGHTS S.A.	\$75.021.650,00
COMPRA DE MATERIALES	890900293	ALMACENES & INDUSTRIAS ROCA S.	\$49.938,00

COMPRA DE MATERIALES	890900608	ALMACENES EXITO S.A.	\$4.200,00
COMPRA DE MATERIALES	900732714	COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS	\$2.653.700,00
COMPRA DE MATERIALES	890940343	DISTRIBUCION Y DECORACION SAS	\$1.111.975,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$56.149,00
COMPRA DE MATERIALES	800165377	GRUPO DECOR S.A.S.	\$295.522,00
COMPRA DE MATERIALES	890917961	PINTURAS INDUSTRIALES LTDA	\$137.302,00
COMPRA DE MATERIALES	811008778	PINTURAS Y YESOS S.A.	\$108.450,00
COMPRA DE MATERIALES	800212663	PUNTO FERRETERO ARANGO Y CIA L	\$37.590.513,00
COMPRA DE MATERIALES	800242106	SODIMAC COLOMBIA S.A.	\$1.693.950,00
COMPRA DE MATERIALES ELECTRICOS	800196426	INDUSTRIA ELECTRICA NEWLINE SA	\$4.035.766,00
FABRICACION E INSTALACION DE MEZANINE	71620709	ANIBAL LEON ALVAREZ GOMEZ	\$1.647.000,00
SERVICIO DE INSTALACION CABLES	1035428268	DIEGO ALEJANDRO SALAZAR JARAMI	\$5.739.595,00
HONORARIOS POR DISEÑO	900213426	CAJA BLANCA S.A.S	\$13.685.000,00
DISEÑO DE MUEBLES	900458438	TOTAL, DISEÑO EN MADERA S.A.S.	\$43.198.886,00
ADMINISTRACION	900170298	EDIFICIO COMPLEX LAS VEGAS	\$574.401,00
MANO DE OBRA	1035126937	JOHN ARLEY ESPINOSA CORREA	\$9.485.603,00
MANO DE OBRA	900724124	CONSTRUCCIONES CPCA S.A.S.	\$2.759.823,00
SUMINISTRO AVISO	901203275	MG ACRILICOS	\$2.856.000,00
ALQUILER	811045373	T & M EQUIPOS S.A.S.	\$375.340,00
TRANSPORTE	10198399	LIBARDO DE JESUS CASTRILLON AC	\$600.000,00
TRANSPORTE	15295230	CARLOS HERNANDO GARCIA TEJADA	\$500.000,00
TRANSPORTE	98593059	CARLOS MAURICIO PEREZ ORTEGA	\$910.000,00
FOTOCOPIAS	800229327	AUTOLOTTER Y COMPAÑIA LTDA	\$2.499,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1020398512	DIEGO. ACOSTA.	\$200.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	1128436780	CARLOS ESTEBAN ESCOBAR GALINDO	\$1.828.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890941663	DISTRIBUIDORA PASTEUR	\$20.219,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	800149695	DROGUERIAS Y FARMACIAS CRUZ VE	\$8.600,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900307086	FERRETRUPER S.A.S	\$7.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43068149	GLORIA C. GALEANO.	\$48.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811022796	INMUNIZADORA RIONEGRO S.A.S	\$158.996,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42765696	LUZ MARINA PAMPLONA.	\$27.500,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	901198759	MACHADO S.AS.	\$82.235,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	890913987	MADRID HERMANOS SAS	\$30.260,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	42883692	OLGA PATRICIA URIBE RUIZ	\$11.800,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	10004608	OMAR. LATORRE ARREDONDO	\$68.000,00

MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	900491889	OPESE S.A.S	\$25.946,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	811025918	TIG S.A.S.	\$921.242,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	70416279	ARGEMIRO. ALVAREZ BETANCUR	\$5.000,00
MATERIALES VARIOS CAJA MENORES	43412267	ADRIANA. AGUDELO.	\$20.800,00
Total:			\$364.677.277,00

V- Fundamentos Jurídicos

Artículo 13, artículo 4, artículo 385 y artículo 384 numeral 5° Código General del Proceso; artículo 1995 del Código Civil; artículo 2° y artículo artículo 3° numeral 1.6 de la Ley 1480 de 2011; artículo 8° de la ley 153 de 1887; artículo 42, artículo 43, artículo 822, artículo 831 y artículo 871 del Código de comercio; y los artículos 83 y 230 de la Constitución Política de Colombia.

VI- Pruebas y Anexos

1. Documentales:

- 1.1. Poderes debidamente otorgados.
- 1.2. Certificado de Existencia y Representación Legal Apic de Colombia S.A.S.
- 1.3. Certificado de Existencia y Representación Legal Edificaciones Urbanas S.A.S.
- 1.4. Relación de costos de Mejoras realizadas sobre los inmuebles Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190; por un valor equivalente a Trescientos Sesenta y Cuatro Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Doscientos Setenta y Siete Pesos M.L. (\$364.677.277.00).
- 1.5. Facturas de costos de Mejoras realizadas sobre los inmuebles Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190.

2. Interrogatorio de Parte:

Que responderán todos los demandantes en la audiencia de trámite y juzgamiento el día y la hora que señale su Despacho para llevarla a cabo.

3. Inspección Judicial:

Sírvase señor Juez a fijar fecha y hora para realizar Inspección Judicial; para que rectifique las mejoras relacionadas a lo largo del presente escrito, que ha realizado mi poderdante sobre los inmuebles la Oficina No. 502 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-950189 y la Oficina No. 503 y Mezanini con folio de matrícula inmobiliaria No.001-950190.

VII- Notificaciones

Del apoderado de la Parte demandada

Dirección: Carrera 48 No. 25Aa sur 70, Oficina 502

Teléfono: 3206415423

Ciudad: Medellín

Email: mateo.escobarb@grupobc.co / juanpablo@grupobc.co

De la Parte Demandante:

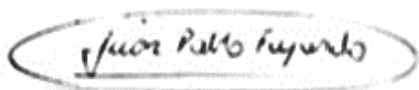
Dirección: Carrera 48 No. 50 Sur 128 Torre Empresarial, Local O-1120, Centro Comercial Mayorca, Sabaneta

Teléfono: (4) 3730335

Ciudad: Medellín

Email: djuridica@bancodeoccidente.com.co

Cordialmente,



JUAN PABLO FAJARDO ROJAS

C.C. No. 1.017.142.994

T.P. 187.683 del C. S. J.