

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
PEREIRA- RISARALDA

CONSTANCIA:

Mediante fijación en lista de hoy 6 de diciembre de 2023, se hace constar el traslado por cinco (5) días a la parte demandante, de las excepciones de mérito presentadas por la parte pasiva, según lo dispone los artículos 110 y 370 del C.G.P.

El término concedido a las partes, empieza a correr a partir del día 7 de los cursantes mes y año.

Pereira, Rda.; 5 de diciembre de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
PEREIRA – RISARALDA

T R A S L A D O

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DÍAS	CDNO
Verbal (Responsabilidad Civil Contractual) 2023-00166	Luz Amparo Ramírez Velásquez actuando en nombre propio y en representación de la sociedad Sante Bleu S.A.S	Oscar Corrales Villegas	5	C01 PDF 012

El traslado es para la parte demandante, de las excepciones de mérito presentadas por la parte pasiva. (Art. 370 del C.G.P).

Se fija en lista, hoy seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), a las siete de la mañana (7:00 am) y el término empieza a correr del siete (7) del mismo mes y año (art. 110 ib.).



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ

Secretario

CONTESTACIÓN DEMANDA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL RAD. 2023-00166-00

Clarena Rocio Valencia Lopez <clarena.rocio@gmail.com>

Vie 13/10/2023 14:32

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: abogadosarana@gmail.com <abogadosarana@gmail.com>; lucaramirev@gmail.com <lucaramirev@gmail.com>

 4 archivos adjuntos (9 MB)

Gmail - (sin asunto).pdf; PODER RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL - RAD. 2023-00166-00 (1).pdf; CONTESTACION DEMANDA RC CONTRACTUAL LUZ AMPARO RAMIREZ RAD.2023-166.pdf; ANEXOS DDA RC CONTRACTUAL SANTE BLEU.zip;

Buena tarde

En mi calidad de apoderada del señor Oscar Corrales Villegas, adjunto me permito remitir, dentro del término legal, la contestación de la demanda correspondiente al proceso de la referencia, junto con los respectivos anexos.

Por favor acusar recibido.

Cordialmente,

CLARENA ROCIO VALENCIA LÓPEZ

Abogada

Pereira, octubre 10 de 2023

Doctora
OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza Primera Civil del Circuito de Pereira
E.S.H.D

REFERENCIA:

RADICADO:	6001310300120230016600
PROCESO:	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE:	SANTE BLEU SAS / LUZ AMPARO RAMÍREZ V.
DEMANDADO:	OSCAR CORRALES VILLEGAS
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA

Honorable Jueza:

CLARENA ROCIO VALENCIA LÓPEZ, mayor de edad y vecina del municipio de Pereira, identificada con la cedula de ciudadanía numero 42.131.136 expedida en Pereira (Risaralda), abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 179934 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor **OSCAR CORRALES VILLEGAS**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 15.896.863, extremo pasivo dentro del presente proceso, a Usted muy respetuosamente me dirijo, dentro del término legal, a fin de presentar la **CONTESTACIÓN** a la demanda de la referencia, de conformidad con lo dispuesto mediante Auto del 09 de agosto de 2023, admisorio de la demanda y la notificación efectuada por el apoderado de la parte actora el 15 de septiembre de 2023, con notificación de lectura el día 18 de septiembre de 2022, **manifestando desde ya la total oposición a las pretensiones contenidas en el libelo introductorio y a la narrativa fáctica en este contenido**, tal como se expondrá en líneas ulteriores, **principalmente porque no se reúnen los elementos de la responsabilidad civil contractual.**

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: Es cierto.

HECHO SEGUNDO: Es cierto.

HECHO TERCERO: Es cierto.

HECHO CUARTO: Es cierto. El plazo inicialmente pactado en forma voluntaria por las partes fue de 60 meses **dentro de una ejecución normal**, sin embargo, el contrato contiene clara y expresamente las causales de terminación del contrato, especialmente, en su cláusula octava, las relacionadas con la terminación del contrato con justa causa, dentro de algunas de las cuales incurrió la aquí demandante, causando extrañeza que, pese a ello, instaure la presente demanda, cuando fue esta quien incumplió en primer lugar los deberes recíprocos del contrato, como más adelante se expondrá, cláusula en la cual, se señala la renuncia expresa a solicitar indemnizaciones por la terminación del contrato.

HECHO QUINTO: Es cierto. No obstante, se reitera, dentro de una ejecución normal y en términos de cumplimiento de los acuerdos sinalagmáticos y recíprocos.

HECHO SEXTO: Es cierto. Haciendo énfasis en que el artículo 518 del Código de Comercio señala que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento solo tiene aplicación cuando el arrendatario haya cumplido con el contrato, entre otras condiciones, así:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato:** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

(...)”

HECHO SÉPTIMO: Es cierto.

HECHO OCTAVO: Es cierto. Teniendo en cuenta que los gimnasios serían los últimos establecimientos en ser autorizados para su reapertura, la aquí demandante optó desde un inicio clausurar el gimnasio.

HECHO NOVENO: Es cierto. Mi representado estuvo abierto a cualquier propuesta que fuera beneficiosa para ambas partes, respetando el acuerdo contractual.

Sin embargo, la señora Luz Amparo NUNCA hizo una propuesta que justa para las partes, pues utilizó siempre todos los medios para evadir el pago de sus obligaciones y esta demanda no es la excepción.

En conversación vía Whatssap mi poderdante le indagó si tenía una propuesta para hacer, mensaje que fue contestado a las 9:00 p.m. manifestando que se sentía indispuesta y, en virtud de lo cual NUNCA se presentó una propuesta por parte suya estando el pendiente de la misma.

Mediante Oficio del 27 de abril de 2020, no solo se invita a la señora Velásquez Ramírez a llegar a un acuerdo sino a ponerse al día con las obligaciones que tenía a 31 de marzo, que, como se observa, venían de años anteriores y no por la Pandemia.

Se le enviaron sendas comunicaciones por su incumplimiento, incluidas comunicaciones del 01 y el 15 de abril de 2020 a las que nunca dio respuesta.

En la respuesta al oficio del 30 de marzo se le señaló:

“Es por lo anterior que, propongo un acercamiento para efectos del pago de los cánones de abril (del 15 en adelante) y mayo, tal como lo dispone el Decreto.

Ahora bien, eso en cuanto a los meses de abril (del 15 en adelante) y mayo, sin embargo, ello no aplica para las deudas anteriores al 15 de abril de 2020 puesto que, tal como se señaló en el estado de cuenta a usted presentado el 15 de abril de los corrientes DEL CUAL NO SE HA OBTENIDO RESPUESTA NI PAGO, a la fecha tiene un saldo pendiente a 31 DE MARZO DE 2020 por cancelar de DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL ONCE PESOS MCTE (\$18.806.011).

De igual forma, se encuentra pendiente el pago de la ventanería por valor de CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE (14.000.000) más el televisor de 55” marca Samsung dañado que aún no ha sido remplazado.

Es por lo anterior importante concertar una reunión entre las partes o la presentación de una propuesta por su parte a fin de ser analizada en su viabilidad y que se encuentre acorde con los lineamientos del Decreto 579 del 15 de abril de 2020”.

La señora Luz Amparo Ramírez intentó incluso por vía de acción de tutela, que se le autorizara terminar el contrato sin cancelar todo lo que adeudaba DESDE ANTES DE LA PANDEMIA, por lo que no es cierto que estuviera tan interesada en la renovación a que tanto énfasis hace su apoderado para poder cuantificar perjuicios.

Tal como se observa en oficio de diciembre de 2017, la demandante ya pretendía cambiar las condiciones del contrato, lo que muestra su falta de seriedad en el negocio y en lo pactado contractualmente.

HECHO DÉCIMO: Se trata de una redacción amañada de los hechos con fines de inducir a error al Despacho. Obsérvese que en el hecho octavo se admitió que la aquí demandante tenía la intención de clausurar la empresa ante los efectos de la Pandemia.

Así mismo, tal como se desprende de la documentación allegada con el libelo introductorio, específicamente la Sentencia y el mandamiento de pago, la parte aquí demandante solo pagó el canon de arrendamiento hasta el mes de marzo de 2020, sin embargo, desde mucho antes ya venía incumpliendo con los pagos tal como se observa en la documentación que se allega como prueba, lo cual dio origen al proceso de restitución de bien inmueble y al proceso ejecutivo a continuación instaurado en su contra que finalizó en sentencia favorable a mi representado, mandato judicial que desde siempre ha pretendido desconocer la demandante, razón por la cual inicia este proceso, además de querer subsanar todas las falencias y falta de intervención en las oportunidades procesales que tuvo en dichos procesos, como más adelante se mostrará al Despacho, siendo imposible llegar a un fallo condenatorio por responsabilidad civil contractual, **habida cuenta que para que ello sea plausible, la parte que reclama DEBE encontrarse en cumplimiento de sus obligaciones y es una actuación de mala fe aducir un incumplimiento por semejantes cuantías cuando esta NO CUMPLIÓ y por mucho CON SUS DEBERES RECÍPROCOS.**

Incluso, dentro de la contestación presentada frente a la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, el apoderado de la demandante se allanó a lo relacionado con el incumplimiento en los pagos.

Teniendo en cuenta lo anterior, NO ES CIERTO que mi representado haya incumplido el contrato en forma alguna y fue la aquí demandante la que desde muy temprano en su ejecución empezó a incumplir y a pretender cambiar las condiciones contractuales, lo que la sustrae de obtener sentencia favorable dentro del presente proceso.

HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es cierto. Por todo lo atrás señalado, **ADEMAS PORQUE LA CAUSAL PRIMORDIAL FUE LA MORA** y así quedo reconocida en la Sentencia y en el posterior mandamiento de pago, además por los reiterativos

incumplimientos de la arrendataria, por lo que no se explica la razón de esta ilógica demanda.

HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Se aclara el contenido de la decisión así:

“PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento comercial suscrito por Óscar Corrales Villegas y Sante Bleu SAS, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 65 N° 25-03 barrio Cuba, canchas el monumental de Cuba Piso 2, en la ciudad de Pereira, M.I. 290-26760, con linderos descritos en la E.P. 1559 del 4/10/1996 Notaría Sexta de Pereira.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada que dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, restituya el bien descrito en el ordinal anterior. En caso de no surtirse la restitución dentro del término ordenado, se comisionará la diligencia de entrega, previa solicitud escrita del demandante.

TERCERO: CONDENAR a la demandada al pago de las costas procesales en favor de la parte demandante, según las razones expuestas”

HECHO DÉCIMO TERCERO: No me consta ni se allega prueba de ello.

HECHO DÉCIMO CUARTO: No me consta. Además Se trata de una afirmación subjetiva de la parte actora.

HECHO DÉCIMO QUINTO: No me consta ni se allega prueba de ello.

HECHO DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO. Se trata de una redacción amañada de los hechos en tanto que subjetiva que pretende inducir a error al Despacho pues, tal como consta en la prueba documental que se allega con la presente contestación, la señora Luz Amparo Ramírez incumplió el contrato desde mucho antes de iniciar la pandemia.

Veamos:

La aquí demandante en ningún momento mostró interés de pagar, el saldo pendiente a 31 DE MARZO DE 2020 por concepto de arrendamientos de enero y febrero, celaduría y servicios que ya ascendía a la suma de DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL ONCE PESOS MCTE (\$18.806.011).

De igual forma, a marzo de 2020 se encontraba pendiente el pago de la ventanearía por valor de CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE (14.000.000) Más el televisor de 55" marca Samsung dañado que aún no había sido remplazado ni nunca lo fue.

La demandante NUNCA dio respuesta a los estados de cuenta, cuentas de cobro ni correos electrónicos enviados a ella en calidad de representante legal ni a su departamento de contabilidad desde el año 2018. Se resalta que a pesar de la mora en algunas ocasiones tanto en el canon de arrendamiento así como en los pagos de servicios públicos, nunca se le cobro intereses de mora.

En el contrato están estipulados los incrementos del canon de arrendamiento el cual se da inicio del 11 de abril del 2016, y este no se hizo debido a que se tuvo en cuenta la carta enviada por ella 26 de diciembre del 2017 y solo a **partir del mes de mayo del año 2019** se le hizo el incremento según lo pactado en el contrato de arrendamiento. (ni en el 2017 y 2018 se le hizo incremento).

Dentro de las cláusulas del referido contrato y las cláusulas adicionales se estableció el pago del canon de arrendamiento, el pago compartido de los servicios públicos, la instalación de ventanearía y el servicio de vigilancia, que, tal como se observa en la demanda y en el mandamiento de pago, fueron incumplidos desde el año 2019.

El mismo apoderado de la demandante en la contestación a la demanda de restitución se allanó al incumplimiento.

HECHO DÉCIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO. Se trata de una redacción amañada de los hechos en tanto que subjetiva que pretende inducir a error al Despacho pues, como viene de verse, la señora Luz Amparo Ramírez fue la primera en incumplir las obligaciones recíprocas.

Por su parte, mi representado cumplió a cabalidad el contrato, no existe prueba de lo contrario. Tanto es así, que en ninguno de los procesos presentados, el de restitución de bien inmueble y en el ejecutivo a continuación, se presentaron **EXCEPCIONES DE CONTRATO NO CUMPLIDO** en relación con mi prohijado.

HECHO DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO. Se trata de una redacción amañada de los hechos en tanto que subjetiva que pretende inducir a error al Despacho, pues tal como se desprende del material probatorio que se allega, la señora Ramírez desde el 2017 venía intentando cambiar las condiciones contractuales, aduciendo que los ingresos no le permitían sostener la operación, tal vez como producto de una mala planeación y estudio de mercado.

Además de lo anterior, contrario a lo afirmado en este hecho por el apoderado de la parte demandante, la señora Luz Amparo Ramírez tenía como única intención terminar con el contrato NO seguir con el tal como se desprende de los documentos que se allegan y de igual forma, utilizar la pandemia como pretexto para terminar el contrato y retirarse sin pagar lo adeudado.

HECHO DÉCIMO NOVENO: NO ES CIERTO. Se trata de una redacción amañada de los hechos en tanto que subjetiva que pretende inducir a error al Despacho. El proceso de restitución de bien inmueble arrendado es un derecho que le asiste a cualquier arrendador ante el incumplimiento del contrato, por lo que no es lógico que lo reproche el apoderado, QUE PRETENDE UTILIZAR LAS GRAVES OMISIONES EN LAS OPORTUNIDADES

**PROCESALES PARA A TRAVES DEL PRESENTE PROCESO SUBSANAR LO
PRETERMITIDO.**

Ahora, como ya es de conocimiento del Despacho a través del presente escrito, la señora Ramírez ya había incumplido el contrato desde mucho antes del inicio de la Pandemia, sin embargo frente al allanamiento, contrario a lo que pretende HACER PARECER EN este hecho, se presentaron varias situaciones:

En el Auto admisorio de la demanda, se le señaló a la parte demandada lo siguiente:

“Adviértasele a la sociedad demandada a través de su representante legal el acto de notificación que para poder ser oído en el proceso, deberá demostrar que ha consignado a órdenes del juzgado y en la respectiva cuenta de depósitos judiciales los cánones que de acuerdo a la demanda se dice adeudar, o en su defecto presentar los recibos de pago expedidos por arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuados de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquél.

Deberá igualmente consignar o pagar al interesado los cánones que se causen durante el desarrollo del proceso, para ello deberá aportar prueba”.

No obstante la orden del Juzgado y, como es costumbre de la demandada no observar los mandatos judiciales, no aportó recibos de pago ni siquiera de lo adeudado antes de abril de 2020, pero aun así dio contestación a la demanda la que, como era obvio, **no podía ser tenida en cuenta y no lo fue.**

Se resalta que la demandada ni siquiera aportó prueba de los pagos que se le estaban cobrando desde el 2019, lo que comprobó el incumplimiento.

Pero en su escrito, la demandante SI SE OPUSO a otros cobros que estaban establecidos en el contrato pero aprovecho que no se contaba con los

soportes para oponerse a ello, entonces, no es que se haya tenido que **“allanarse fácilmente”** a la pretensión de restitución como lo señala su apoderado.

Ahora, pretende también mostrarse aquí como que se le negó el derecho a la renovación, cuando la normativa es clara al condicionar este derecho AL CUMPLIMIENTO CABAL DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, además la demandante insistentemente trató incluso a través de tutela de terminar el contrato, puesto que no era su interés renovarlo porque desde el año 2017 ya había mostrado que al parecer el negocio no le había resultado muy redituable.

Cabe resaltar también que ni siquiera se interpusieron recursos.

HECHO VIGÉSIMO: NO ES CIERTO. Se trata de una redacción amañada de los hechos en tanto que subjetiva que pretende inducir a error al Despacho.

HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: NO ES CIERTO. Además es una alteración de la redacción original el contrato el cual señala textualmente en el párrafo QUINTO de la cláusula OCTAVA:

“Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos que EL ARRENDATARIO requiera y que no se encuentren incluidos en el inventario de los bienes, deberán ser suministrados por EL ARRENDATARIO y son de exclusiva propiedad; en consecuencia podrán ser retirados al término del contrato, de acuerdo con el párrafo primero de la presente cláusula y no hablar (sic) lugar a indemnización o compensación alguna por parte el ARRENDADOR”

De lo anterior se desprende que estos equipos podrían ser retirados **al finalizar el contrato** y a ello accedió la demandante al suscribirlo y, en efecto así sucedió, después de finalizado el proceso que dio por terminado el contrato, incluso renunciando a indemnizaciones y compensaciones.

De otra parte, este mismo artículo en su parágrafo SEXTO: señala que *“Los equipos, artefactos, utensilios y en general o elementos entregados a EL ARRENDATARIO, en el inventario de bienes tales como electrodomésticos (2 televisores de 55” Marca SAMSUNG instalados en la mitad del local colgados de la estuctura del techo, 5 bafles marca ProDJ), se deberán entregar al ARRENDADOR, en las mismas condiciones en que fuern entregados (...)”*, lo cual no se cumplió por parte de la aquí demandante, especialmente lo relacionado con los televisores y la ventanería.

En cuanto a la cláusula SEXTA- SANCIÓN/PENALIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO y VIGÉSIMA CUARTA, son aplicables es a la incumplida aquí demandante.

HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: Como ya se señaló en líneas precedentes, el derecho de renovación se pierde al incurrir en incumplimiento, además la intención de la demandante era terminar el contrato a como diera lugar, aunado a que el contrato fue ya terminado por Sentencia Judicial, por lo que no hay lugar a afirmar lo contrario.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En mi calidad de apoderada del señor Oscar Corrales Villegas, me opongo a las pretensiones deprecadas en la demanda, principalmente su Señoría porque tal como se demostró en este escrito de contestación como en el material probatorio allegado, **NO SE DAN LOS PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL**, puesto que, si bien existe un contrato suscrito por las partes, bajo la expresión de la voluntad de los contratantes, como primer requisito, NO EXISTE incumplimiento por parte de mi representado **COMO SI LO HAY** en cabeza de la demandante señora Luz Amparo Ramírez, quien incumplió abiertamente el

contrato, por lo que los perjuicios por esta aludidos son INEXISTENTES, pero los que si se han generado son los causados a mi prohijado.

Aunado a lo anterior, las pretensiones están excesivamente calculadas sin fundamento fáctico, legal o probatorio que las sustente, además que **NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIO DOLO**, entre otras razones de hecho y de derecho que han sido esbozadas en el pronunciamiento frente a los hechos y que hacen inviable concluir el presente proceso en una condena en contra de quien represento, además de las que se presentan a continuación.

III. RAZONES DE HECHO Y DE DERECHO

Tal como se desprende del pronunciamiento frente a los hechos, NO es posible llegar a una sentencia condenatoria en contra de mi representado, principalmente su Señoría, porque este proceso se basa en meras conjeturas, afirmaciones sin sustento, hechos amañados y pruebas precarias y confusas, además, posiblemente con el objetivo de evadir el cumplimiento de los mandatos judiciales que determinan sumas de dinero adeudadas por la demandante a mi representado.

Como viene de verse, son varios los factores que hacen inviable endilgar una responsabilidad contractual en contra del señor Oscar Corrales, las cuales se han expuesto con detalle y se ampliarán a continuación a fin que sean tenidos en cuenta por el Despacho:

Sea lo primero RESALTAR que en el presente caso, la DEMANDANTE señora Luz Amparo Ramírez representante legal de la empresa SANTE BLEU NO ha actuado bajo los preceptos de la buena fe contractual ni mucho menos, como lo EXIGE la Ley y la Jurisprudencia sobre la materia **“honró sus débitos negociales en los**

términos pactados, dado que sólo de este modo es dable pretender la declaración de responsabilidad del convocado¹.

Para ello es importante traer a colación lo olvidado por la parte actora en materia contractual y de responsabilidad civil contractual:

El señor OSCAR CORRALES VILLEGAS celebró contrato de arrendamiento el día 10 de marzo de 2016, con la sociedad demandada SANTE BLUE S.A.S, con NIT. No. 900.372.960.6, constituida por documento privado del 15 de julio del 2010 de los accionistas, registrada en Cámara de Comercio de la ciudad de Pereira el 27 de julio de 2010, en el libro IX bajo el número 01016793, sociedad representada legalmente por la señora LUZ AMPARO RAMIREZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 42.099.092 expedida en Pereira, Arrendatario (s) sobre el inmueble ubicado en la calle 65 No. 25-03 barrio cuba, canchas el monumental de cuba piso 2, en la ciudad de Pereira Risaralda.

El contrato de arrendamiento de local comercial, se celebró por el término de SESENTA (60) meses, obligándose a pagar un canon mensual por valor de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000.00) a partir de la entrega del bien arrendado, pago que debía efectuarse en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario.

Las partes pactaron inicialmente como canon de arrendamiento la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.000.000.00) mensuales, pagaderos los primeros cinco días de cada periodo contractual, suma de dinero que se fue incrementando en un diez por ciento (10%) anualmente, es decir que para el mes de abril del año 2020 dicho canon de arrendamiento se

¹ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ Magistrada Ponente Radicación: 11001-31-03-041-2018-00136-01 Discutido y Aprobado en Sala de Decisión de 02 y 09 de noviembre de dos mil veintidós (2022). Actas Nos. 44 y 45. Bogotá D.C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

encontraba en un valor de CINCO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.082.000.00).

Dentro del contrato también se pacto el pago, por parte de la ARRENDATARIA de servicios públicos, celaduría, instalación de ventanearía y televisores.

El contrato se suscribió en virtud de la autonomía y voluntad de las partes por lo tanto, a este debía dársele cumplimiento de conformidad con lo dispuesto en las normas civiles, **siendo la misma parte demandante en este proceso quien incumplió lo dispuesto en el Código Civil Colombiano así:**

“ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

ARTÍCULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. *Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.*

Ahora bien, para que una demanda por responsabilidad contractual tenga vocación de prosperar, la H Corte Suprema de Justicia ha definido con claridad los elementos de esta responsabilidad así:

“(…) Cualquiera que sea la forma como se la proponga, la acción de resarcimiento en materia contractual está integrada por varios elementos, así: la preexistencia de una obligación jurídicamente eficaz, el incumplimiento culposo del deudor, un resultado antijurídico o un daño, una relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño².

² CSJ. Civil. Sentencia de 26 de enero de 1967. Mg P. Enrique López de la Pava.

Frente a lo anterior es plausible señalar que, en efecto, existe una obligación con plena eficacia jurídica que le atañe cumplir a AMBAS PARTES. Sin embargo, de la demanda incoada no puede colegirse incumplimiento alguno del aquí demandado Oscar Corrales Villegas, puesto que no se probó ni se probará que haya faltado a la ejecución de lo debido y que ello le sea imputable, por lo tanto, el presunto incumplimiento NO le es atribuible y, mucho menos existe un nexo de causalidad, puesto que, como ha quedado demostrado, la incumplida dolosa es la demandante, rompiéndose irreparablemente el nexo.

Aunado a ello, la CSJ ha señalado que el perjuicio causado al acreedor, debe ser cierto no simplemente eventual o hipotético³, como resultado necesario de la transgresión, demostrándose la relación de causalidad entre éste y el daño, OBSERVÁNDOSE en el presente caso que el presunto perjuicio esta basado en meras conjeturas e hipótesis, en un cálculo absolutamente traído de los cabellos.

Pero lo más importante es el COMPONENTE ADICIONAL A ESTOS ELEMENTOS y es el hecho que la parte actora DEBE haber cumplido el contrato para poder reclamar la responsabilidad contractual, sobre lo cual la jurisprudencia ha señalado:

“Sumado a lo expuesto, el Máximo Tribunal en providencia SC1962-202216 y acorde con lo previsto en el artículo 1609 del Código Civil, recordó que al reclamarse la responsabilidad civil contractual, la parte actora debe haber honrado las que le son exigibles o allanado a hacerlo en los términos pactados, pues sólo quien acató sus débitos negociales adquiere ministerio legis para acudir a la jurisdicción mediante la opción que le resulte más eficiente económicamente para satisfacer sus intereses afectados, sea que exija el cumplimiento, que se resuelva lo pactado o se reparen los perjuicios irrogados⁴”.

³ Sentencia SC 2142-2019 – SC 5585-2019- SC 5141-2020.

⁴ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ Magistrada Ponente Radicación: 11001-31-03-041-2018-00136-01 Discutido y Aprobado en Sala de Decisión de 02 y 09 de noviembre de dos mil veintidós (2022). Actas Nos. 44 y 45. Bogotá D.C., veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Al respecto, la H. Corte Suprema de Justicia ha enfatizado:

*“Así sucede porque tales acuerdos son ley para las partes, quienes, desde el momento de su perfección, **deben honrar sus deberes y de no hacerlo tienen que salir a resarcir los daños que de su infracción unilateral deriven para quien sí los cumplió o**, cuando menos, se acercó a atenderlos en la forma y términos pactados⁵.”*
(Resaltado fuera del texto).

Teniendo en cuenta la pauta normativa y jurisprudencial inmediatamente transcrita, la aquí demandante señora Luz Amparo Ramírez incumplió el contrato y mucho menos tenía interés de seguir con su negocio en virtud del cual había suscrito el contrato veamos:

En comunicación de diciembre 26 de 2017, aproximadamente año y medio después de iniciada la ejecución, la señora Ramírez empezó a querer cambiar las condiciones de un contrato ya celebrado y que ella tuvo la posibilidad de planear y analizar antes de suscribirlo, pretendiendo reducir el valor del canon que ya había convenido entre otros factores y además, le ofreció en venta el establecimiento gimnasio Santé Bleu, al señalar que los ingresos no le permitían sostener la operación.

De la comunicación se desprende que NO ES CIERTO que estuviera interesada en la renovación del contrato, ni en cumplir con las obligaciones pactadas, tomándose con bastante informalidad la celebración del contrato, como si el arrendador no hubiera adquirido también otras obligaciones con base a este negocio.

⁵ CSJ. Civil. Sentencia SC5141-2020 del 16 de diciembre de 2020. Mg P. Octavio Augusto Tejeiro Duque

Pereira, Diciembre 26 de 2017

Ing. Oscar Corrales

Asunto: **Revisión de Contrato**

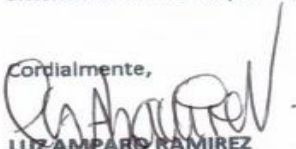
Analizando la situación que se está viviendo en el la sede del local AvSur-Cuba donde funciona el Sante Bleu Gym, hemos podido determinar que el ingreso generado en los últimos 11 meses del año, no ha permitido siquiera sostener la operación; pues mientras nuestro requerimiento es de **\$18.181.519 pesos**, el promedio real generado solo ha sido de **\$15.457.000 pesos promedio mensual**, generándose así un deterioro económico de **\$2.724.519 pesos mensuales**, para un acumulado en los últimos 11 meses de **(-\$29.969.709) pesos**, los cuales están generando un deterioro en el patrimonio de la empresa.

Analizado todo lo anterior y teniendo en cuenta el comportamiento histórico del tiempo de funcionamiento del local en que se encuentra operando nuestro negocio, que no está generando el recurso suficiente para garantizar su sostenibilidad, me permito solicitar respetuosamente se tengan en cuenta todos los elementos que coloco a su juicio, con el fin de que se pueda considerar renegociar el canon de arrendamiento y la cuenta de cobro generada por concepto de celaduría y servicios públicos o buscar alternativas como alarma, consumo real de energía y otros, para así poder continuar desarrollando nuestra actividad comercial que nos garantice por lo menos la capacidad de pago puntual de los requerimientos mínimos para tener el local abierto. pues revisado nuestro presupuesto este componente del costo podría ser cubierto hasta con la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 3.500.000)**; Esta excepción la solicito mínimo por periodode un año , periodo en el cual se haga una renovación en varias áreas de mercadeo y dar la oportunidad de que el local responda y que por lo menos nos permite obtener el punto de equilibrio y nos facilite sortear todos las posibles dificultades que de acuerdo a los elementos en mención podríamos tener en el futuro, pues los otros componentes del costo y el gasto entraría a negociarlo con las demás personas u organizaciones que están implicadas en el negocio.

Pongo también respetuosamente a su consideración la posibilidad de venta del establecimiento comercial ya que siendo usted el propietario del local el ejercicio económico le favorece. Me gustaría solicitarle una cita personal y poder detallar pormenores y dudas que usted tenga.

Agradeciendo de antemano la atención prestada y su valiosa colaboración para un buen entendimiento de las partes, me suscribo de usted,

Cordialmente,



LUZ AMPARO RAMIREZ
Representante Legal
SANTE BLEU GYM

Dentro del contrato en la cláusula OCTAVA quedó claro que no era justa causa para el no pago del canon dificultades financieras, traslado de ciudad, entre otras.

Así mismo, dentro de las tantas comunicaciones de cobro que hubo que hacerle a la demandante QUE SE ADJUNTAN A ESTA CONTESTACIÓN se resaltan las enviadas desde el año 2018:



yenny muñoz <alyemuca@gmail.com>

**ESTADO CUENTA DE COBRO A FAVOR DE OSCAR CORRALES
VILLEGAS**

1 mensaje

yenny muñoz <alyemuca@gmail.com>
Para: Luca <luca_ramirez@yahoo.com>

18 de junio de 2018, 10:12

Dra Buenos días

Adjunto encontrará el estado de cuenta a mayo del 2018 donde puede ver los cargues y descargues que en contabilidad yo tengo según extracto bancarios, por favor verifique pq a la fecha el saldo es de 35,421,792 incluida la deuda de los vidrios.

De manera amable le pido el favor de verificar dicha cuenta y si hay soportes que yo no tengo me los envía por este medio o a través de mi wasap y por favor me regala una llamada Cuando pueda.

De antemano le agradezco muchísimo.

ALBA YENNY MUÑOZ
AUX CONTABLE
3127546432



RELACION DE PAGOS SERV PUBLICOS GIMAN actu 1ok.xlsx
22K

En septiembre del mismo año, se verificó que lo anterior se encontraba aún sin cancelar, además de lo que se acumuló a esta fecha, veamos:



yenny muñoz <alyemuca@gmail.com>

ESTADO DE CUENTA SANTE BLUE S.A.S

2 mensajes

yenny muñoz <alyemuca@gmail.com>

20 de septiembre de 2018, 17:03

Para: Luca <luca_ramirez@yahoo.com>

Cc: lufe1402@hotmail.com

Buenas tardes

Nuevamente, me dirijo a ustedes solicitándoles que se pongan al día con el saldo que a la fecha adeudan, pues creo que ya hemos esperado mucho tiempo para que ustedes analicen la información que se les ha enviado y comparen con sus soportes.

Además hay saldos pendientes por el pago de servicios públicos, así como la vidriería,

En el cuadro adjunto encontrará la relación detalla de los cargos, abonos y saldos que están pendientes.

Así que por todo lo anterior, solicito analicen cuanto antes dicho tema y nos cancelen lo más pronto posible, para que nos evitemos cobro de intereses moratorios o inconvenientes a futuro.

Quedo atenta a cualquier comentario

--

Alba Yenny Muñoz Cardona
Aux. Contable
3127546432

En comunicación de marzo 6 de 2019, fue necesario recordarle lo compromisos CONTRACTUALES y se le enlistó los incumplimientos en los que estaba incurriendo.



Pereira, 06 de marzo de 2019

Señores

SANTE BLUE S.A.S
LUZ AMPARO RAMIREZ
Representante Legal.

J. J. J. J.
J. J. J. J. 42165161
11/03/19

Ref: Conservación de bienes muebles e inmuebles.

Respetada Doctora:

Por medio de la presente deseamos manifestarle lo siguiente:

- 1) Dentro del Contrato de arrendamiento quedaron inventariados dos Tv de 55" Marca Samsung que en el momento que le fueron entregados estaban en perfectas condiciones y en buen funcionamiento, en días anteriores fue devuelto un televisor en mal estado.
- 2) Seguimos teniendo inconvenientes con el tema de aseo en la parte de los servicios públicos, ya que como se lo manifestamos en la carta enviada a usted el 19 de octubre del 2018, en el día los servicios del baño son utilizados por sus clientes y son ellos quienes no hacen un buen uso.

Consideramos que para la buena imagen del Gimnasio es importante que ustedes realicen el aseo de esta área, ya que el mayor tráfico del establecimiento Sante Blue en horas de la mañana y tarde son sus clientes y son ellos quienes también han manifestado inconformidad.

Le recordamos que nuestra clientela hace uso de las instalaciones en horas de la noche, pero aun así el personal que labora para las canchas el Monumental ha venido realizando esta labor durante todo el tiempo y la persona que tiene el turno de 10:00 pm a 6:00 pm entrega completamente aseado

Por lo tanto transcribo lo estipulado en el contrato de arrendamiento:

DECIMA SEGUNDA. – MEJORAS Y/O ADAPTACION: PARAGRAFO SEXTO. PARAGRAFO TERCERO. – EL ARRENDATARIO efectuará por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordenan la ley de acuerdo a lo establecido en los Artículos 20287, 2029 y 2030 del Código Civil; o sea a mantener el inmueble en el estado en que lo recibió, así mismo deberán **1)** Conservar la integridad interior y exterior de las paredes, techos, reponiendo las tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen, pisos canoas, bajantes y cañerías, efectuando el mantenimiento y la limpieza periódica. **2)** Reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques reponiendo las que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen. **3)** Mantener en estado de servicios las ventanas, puertas y cerraduras. **4)** Conservar las llaves de agua, arreglo de grifos o salidas



EL MONUMENTAL
★ DE CUBA ★

de acueductos, baños e instalaciones sanitarias etc. 5) Dar el manejo adecuado a los servicios, cosas y usos conexos y/o adicionales que se le sean entregados. **PARAGRAFO CUARTO.** – Los daños y perjuicios que **EL ARRENDATARIO** cause con ocasión de las reparaciones o mejoras por ellas realizadas, correrán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**

Los equipos, artefactos utensilios y en general o elementos entregados a **EL ARRENDATARIO**, en el inventario de bienes tales como electrodomésticos (2 televisores de 55" Marca SAMSUNG instalados en la mitad del local colgados de la estructura del techo, 5 baffles marca ProDj), se deberán de entregar al **ARRENDADOR**, en las mismas condiciones en que fueron entregados, salvo el deterioro normal causado por el uso. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO** y en ningún caso habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte del **EL ARRENDADOR**

DECIMA QUINTA. –OBLIGACIONES ADICIONALES: EL ARRENDATARIO 3) Emplear el mayor cuidado a la conservación del bien objeto del presente contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legitime de la cosa: además de las reparaciones locativas de adecuación y **mantenimiento**. 5) Adoptar todas las medidas de seguridad y vigilancia concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la preservación de los riegos inherentes a las actividades desarrolladas en el mismo..

De acuerdo a esto:

- a) El Televisor deben ser devueltos en las mismas condiciones en que fue recibido por usted.
- b) El aseo del área correspondiente a los baños (piso, lavamanos, duchas, sanitarios y espejos) deben estar a cargo de ustedes, lo cual mejora la satisfacción de su clientela.

Le reiteramos que nuestro mayor interés es que tanto sus clientes como los nuestros se encuentren satisfechos, así como una poder seguir con nuestra relación en los mejores términos posibles.

Atentamente,

OSCAR CORRALES VILLEGAS
Propietario

VALENTINCA CORRALES ESTRADA
Representante Legal
Canchas el Monumental de Cuba.

En comunicación del 19 de julio de 2019 se evidencia que desde el año 2016 y 2017 ya traía incumplimientos:

INGENIERO
OSCAR CORRALES VILLEGAS
CONTRATISTA

Pereira, 16 de julio de 2019

Señores
SANTE BLUE S.A.S
LUZ AMPARO RAMIREZ
Representante Legal
Pereira, Risaralda

Ref: Corte de Cartera a julio 12 de 2019

Respetados señores:

Nuevamente me dirijo a ustedes solicitando el pago de los saldos que nos adeudan de los años 2016 y 2017 y de los cuales he dejado relación tanto físicamente en el Gimnasio como en el correo electrónico de la Dra. Luz Amparo.

También veo que el canon de arrendamiento de los meses mayo, junio y julio aún no han sido cancelados, le recuerdo que según el contrato celebrado y firmado entre nosotros el 10 de marzo del 2016, en la cláusula **tercera** establece que el **ARRENDATARIO** pagará el canon de arrendamiento en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes calendario sin recargo o hasta el día 30 del mes facturado con recargo moratorio y facturado en el siguiente mes, cosa que hasta el momento no hemos hecho puesto que para mí lo más importante es seguir en nuestras buenas relaciones, pero de seguirse presentando esta mora me veré obligado a empezar a ejecutarlo.

Por lo anterior, solicito el favor de verificar esta información lo más pronto posible y en caso de haber alguna inconsistencia en esta relación hacerme llegar los soportes que ustedes tienen para así verificar con la información que tenemos y si hay lugar, hacer los respectivos ajustes.

Adjunto Relación:

José Luis
José Luis
18/07/19.

INGENIERO
OSCAR CORRALES VILLEGAS
CONTRATISTA

RELACION SANTE BLUE S.A.S					
FECHA	CUENTA DE COBRO NO.	DETALLE	VR. CTA COBRO	VR. CONSIG	SALDO
01-ene-18		Saldo pendiente por pagar año 2018			\$ 10,433,980.0
02-ene-19		trans bancaria pago f-# 2345 DICIEMBRE		\$ 4,620,000.0	\$ 5,813,980.0
12-ene-19	2372	ARRENDMA MES ENERO MENOS RF	\$ 4,620,000.0		\$ 10,433,980.0
14-ene-19		trans bancari pago f # 2372 mes enero		\$ 4,620,000.0	\$ 5,813,980.0
21-ene-19		trans bancar pago cta cobro No. 29		\$ 1,413,473.0	\$ 4,400,507.0
31-ene-19		trans bancar pago cta cobro No. 26		\$ 1,459,180.0	\$ 2,941,327.0
05-feb-19	30	CUENTA DE COBRO SERV DEL 17 NOV AL 18 DIC/18	\$ 1,388,260.0		\$ 4,329,587.0
	31	CUENTA DE COBRO SERV DEL 18 DIC/18 AL 17 ENE/19	\$ 1,332,727.0		\$ 5,662,314.0
08-feb-18		trans bancaria pago cta cobro no. 30		\$ 1,388,260.0	\$ 4,274,054.0
12-feb-19	2391	ARRENDMA MES FEBRERO MENOS RF	\$ 4,620,000.0		\$ 8,894,054.0
19-feb-19		trans bancaria pago cta cobro no. 31		\$ 1,332,727.0	\$ 7,561,327.0
05-mar-19	32	CUENTA DE COBRO SERV DEL 19 ENE AL 18 FEB/19	\$ 1,496,498.0		\$ 9,057,825.0
12-mar-19	2430	ARRENDMA MES MARZO MENOS RF	\$ 4,620,000.0		\$ 13,677,825.0
15-mar-19		trans interbancaria pago arrend mes febrero f 2391		\$ 4,620,000.0	\$ 9,057,825.0
05-abr-19	33	CUENTA DE COBRO SERV DEL 19 FEB AL 20 MAR/19	\$ 1,658,874.0		\$ 10,716,699.0
12-abr-19	2443	ARREND MES ABRIL MENOS RF	\$ 4,620,000.0		\$ 15,336,699.0
23-abr-19		trans interbancaria pago arrend mes marzo f 2430		\$ 4,620,000.0	\$ 10,716,699.0
05-may-19	34	CUENTA DE COBRO SERV DEL 18 MAR AL 17 DE ABR/19	1,631,145		\$ 12,347,844.0
12-may-19	2465	ARREND MES MAYO MENOS RF	5,082,000		\$ 17,429,844.0
06-may-19		trans interbancaria pago cuenta no. 32 de feb a marz		1,496,948.0	\$ 15,932,896.0
17-may-19		trans interbancaria pago cuenta no. 34 de mar a abril		1,631,145.0	\$ 14,301,751.0
21-may-19		trans interbancaria pago arrend mes abril f 2443		4,620,000.0	\$ 9,681,751.0
12-jun-19	2478	ARREND MES JUNIO MENOS RF	5,082,000		\$ 14,763,751.0
06-jul-19	35	CUENTA DE COBRO SERV DEL 18 ABRI AL 17 DE MAYO/19	1,643,416		\$ 16,407,167.0
12-jul-19	2491	ARREND MES MAYO MENOS RF	5,082,000.0		\$ 21,489,167.0
		TOTALES	53,310,900	31,821,733.0	21,489,167
		50% Instalacion ventanerias	14,000,000		35,489,167
		saldo a Julio 12 de 2019	21,489,167		
		TOTAL DEUDA	35,489,167		
OBSERVACIONES					
		SALDO POR CANCELAR AÑO 2016		29,826.0	
		SALDO POR CANCELAR AÑO 2017		2,911,966.0	
		CUENTA DE SERVICIOS NO. 33		1,658,874.0	
		CUENTA DE SERVICIOS NO. 35		1,643,416.0	
		ARREND MES MAYO 2019		5,082,000.0	
		ARREND MES JUNIO 2019		5,082,000.0	
		ARREND MES JULIO 2019		5,082,000.0	
		TOTAL		21,490,082.0	
ALBA YENNY MUÑOZ AUX. CONTABLE CEL. 3127546432					

Para mi sigue siendo muy importante las buenas relaciones con ustedes, por lo cual solicito colocarse al día con estos saldos lo más pronto posible y así evitarnos futuros inconvenientes

**INGENIERO
OSCAR CORRALES VILLEGAS
CONTRATISTA**

De antemano agradezco la atención prestada y su valiosa colaboración.

Atentamente,



OSCAR CORRALES VILLEGAS
CC 15.896.863
Propietario

En el 2020 se destacan las siguientes:

INGENIERO
OSCAR CORRALES VILLEGAS
CONTRATISTA

Pereira, Abril 15 de 2020

Señores
SANTE BLUE S.A.S
Atte: LUZ AMPARO RAMIREZ
Representante Legal
L.C

Ref: ESTADO DE CUENTA

Respetados señores:

Por medio de la presente comunicación se adjuntan las cuentas de cobro correspondientes al pago de los servicios públicos y celaduría del año 2019 y año 2020 que en este momento adeudan, los cuales se encuentran registrados en el contrato de arrendamiento – Acuerdos Adicionales, puntos 3 y 4, así como el cuadro de relación de control de los pagos realizados:

SANTE BLUE S.A.S					
CONTROL PAGOS ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS AÑO 2019					
FECHA	FRA Y/O CTA DE COBRO	CONCEPTO	VARLOR FACTURADO	VALOR PAGADO	VALOR TOTAL
12-dic-19	2772	ARREND MENOS RF MES DICI	\$ 5,082,000.0		\$ 5,082,000.0
		Cta de Cobr Serv Públicos y Celaduría Sep-Oct	\$ 1,608,797.0		\$ 6,690,797.0
	42	CTA SERV PUBLICOS Y CELADURIA Oct-nov	\$ 1,727,475.5		\$ 8,418,272.5
	43	CTA SERV PUBLICOS Y CELADURIA Nov-dic	\$ 1,680,605.0		\$ 10,098,877.5
	44	CTA SERV PUBLICOS Y CELADURIA Dic-ene /20	\$ 1,651,477.5		\$ 11,750,355.0
		TOTALES	11,750,355	-	11,750,355

SANTE BLUE S.A.S					
CONTROL PAGOS ARRENDAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS AÑO 2020					
FECHA	FRA Y/O CTA DE COBRO	CONCEPTO	VARLOR FACTURADO	VALOR PAGADO	VALOR TOTAL
01-ene-20		Saldo pendiente por pagar año 2019			\$ 11,750,355.0
12-ene-20	2583	ARRENDAM MES ENERO MENOS RF	\$ 5,082,000.0		\$ 16,832,355.0
14-ene-20	ban/bia	trans bancari pago cta cobro servi pu Sep-oct		\$ 1,608,797.0	\$ 15,223,558.0
03-feb-20	ban/bia	trans bancar pago fra no. 2772 arren dici 2019		\$ 5,082,000.0	\$ 10,141,558.0
12-feb-20	2604	ARRENDM MES FEBRERO MENOS RF	\$ 5,082,000.0		\$ 15,223,558.0
03-mar-20	ban/bia	TRANS BANCARIA PAGO FRA NO. 2583 ENERO		\$ 5,082,000.0	\$ 10,141,558.0
12-mar-20	2612	ARRENDM MES MARZO MENOS RF	\$ 5,082,000.0		\$ 15,223,558.0
	45	CTA 45 SERV PUBLICOS Y CELADURIA Ene-feb	\$ 1,786,110.0		\$ 17,009,668.0
	46	CTA 46 SERV PUBLICOS Y CELADURIA Feb-mar	\$ 1,796,343.0		\$ 18,806,011.0

INGENIERO
OSCAR CORRALES VILLEGAS
CONTRATISTA

Al 31 de Marzo de 2020 se tiene un saldo pendiente por cancelar de \$18.806.011, el cuál debe de ser consignado a la cuenta de ahorros del BANCO CAJA SOCIAL número 24081521968 a nombre de OSCAR CORRALES VILLEGAS se adjunta la certificación bancaria para su revisión.

De antemano agradezco su atención y comprensión.

Por favor recuerde enviar el comprobante de pago tanto del canon de arrendamientos como de los servicios públicos al correo oscovi@gmail.com.

De lo anterior se desprende con claridad meridiana que la aquí demandante NO TIENE DERECHO A RECLAMAR una responsabilidad contractual de mi representado ni mucho menos los EXORBITANTES PERJUICIOS pedidos, puesto que nunca cumplió con el contrato y, de otra parte, los aquí demandantes NO PUDIERON SEÑALARLE AL DESPACHO CON CLARIDAD NI CON PRUEBAS lo relacionado con el incumplimiento de mi representado que como se observa, FUE MÁS QUE EMPATICO Y PACIENTE con la arrendadora que a la fecha le sigue adeudando altas sumas de dinero y además de ello, se le presiona con demandas que no tienen ningún asidero fáctico, jurídico, contractual ni mucho menos probatorio.

Su Señoría en este punto queda más que probado que NO EXISTE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE MI REPRESENTADO pero si un incumplimiento por parte de la demandante quien siempre ha actuado con mala fe contractual.

Ahora, frente a la multimencionada renovación del contrato a que hace alusión la parte demandante, NO ES TAMPOCO DABLE ACEPTARLO, primero porque no cumple con lo dispuesto en la normativa aplicable, pues el artículo 518 del Código de Comercio señala que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento

solo tiene aplicación cuando el arrendatario haya cumplido con el contrato, entre otras condiciones, así:

“ARTÍCULO 518. <DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 2) **Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

(...)”

Como viene de verse, la aquí demandante en forma reiterativa INCUMPLIO EL CONTRATO CELEBRADO.

En segundo lugar, NO ES CIERTO que estuviera interesada en la renovación puesto que en comunicación de mayo de 2020 que se adjunta, INFORMÓ a mi representado sobre su intención de terminar unilateralmente el contrato sin pagar lo que adeudaba, evidenciándose nuevamente su mala fe y sin que sea válido admitir perjuicios por la no renovación cuando no era su interés desde el año 2016 seguir en ese local.

Finalmente su Señoría, me permito EVIDENCIAR que desde el inicio de la relación contractual la aquí demandante ha tratado de disminuir y lesionar el patrimonio de mi representado, y pese a no asistirle el derecho, lo ha llenado de demandas irracionales y desgastantes llevándolo a incurrir en más gastos y afectándolo económica y mentalmente.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

Su Señoría, en calidad de apoderada del señor Oscar Corrales Villegas me opongo a que se decrete la prueba testimonial solicitada, primero, por ser IMPROCEDENTE y segundo, por ser INCONDUCTENTE, IMPETINENTE E INÚTIL.

Se solicita se decrete PRUEBA TESTIMONIAL del señor Oscar Corrales Villegas, Valentina Corrales Estrada y la suscrita abogada, LO CUAL A TODAS LUCES CARECE DE VALIDEZ JURÍDICA en tanto que se trata de PARTES EN EL PROCESO, los señores Corrales junto con su apoderada en calidad de partes dentro del proceso no pueden ser llamados a prueba testimonial, lo que si aplica para terceros.

Adicional a ello, se trata de una prueba INCONDUCTENTE, IMPERTINENTE E INÚTIL, puesto que no es la prueba idónea y los aspectos que pretenden probar como lo dice la demanda *“sobre el contrato de arrendamiento, su ejecución, terminación, retención, y arrendamiento posterior a ACERO GYM”*, todo reposa en la documentación que se allega como prueba en demanda y contestación.

El contrato reposa en el plenario y termino por orden judicial.

Por lo que solicito sea negada

Frente al dictamen pericial, el mismo se encuentra sustentado en información que carece de sustento fáctico, jurídico y probatorio, teniendo en cuenta que se parte de meras conjeturas, por lo que solicito sea negado.

Los videos aportados nada aportan puesto que no cumplen con los requisitos como prueba valida, carecen de fecha, hora y se trata de personas haciendo manifestaciones genéricas que nada prueban ni aportan al proceso.

V. EXCEPCIONES

INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES / CONTRATO NO CUMPLIDO

Su Señoría, de lo relatado precedentemente, así como del material probatorio que se allega, los oficios de cobro, la demanda de restitución de bien inmueble iniciado en contra de la señora Ramírez y la empresa Santé Bleu, la Sentencia, la demanda ejecutiva y el mandamiento de pago, se extrae con claridad meridiana el reiterativo incumplimiento de obligaciones de la aquí demandante, lo que la sustrae de iniciar un proceso en contra de mi representado por incumplimiento contractual. Acceder a ello, sería desconocer el mandato judicial y el análisis de los incumplimientos realizado por el Despacho de Conocimiento.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Carece de derecho a cobrar la parte actora teniendo en cuenta que no cumplió con sus deberes y obligaciones recíprocas dentro del contrato, mientras que lo que queda demostrado es que mi representado cumplió a cabalidad el contrato, sin que la demandante hubiera podido señalarle al Despacho con claridad cual fue su incumplimiento, por el contrario, la conducta de mi prohijado fue de empatía y paciencia hasta que se vio avocado a iniciar las acciones judiciales en ejercicio de sus derechos como arrendador, viéndose enfrentado a los diferentes ataques de la actora, y estas demandas no son la excepción.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

Se trata de una obligación INVENTADA, IMPROVISADA, TRAIDA DE LOS CABELLOS por la parte actora, puesto que de la prueba allegada con la demanda, con esta contestación y en virtud del dictamen pericial aportado, ES CLARO que no existe incumplimiento por parte de mi representado mucho menos lugar al pago de obligación alguna como si la hay en cabeza de la demandante que, no solo se sustrae de sus obligaciones contractuales y judiciales sino que pone en funcionamiento y desgasta el aparato judicial, cuando ella misma ha dado lugar al incumplimiento.

IMPOSIBILIDAD DE BENEFICIARSE DE LA PROPIA CULPA

La actora omite relatarle al Despacho las verdaderas circunstancias en que esta manejó el contrato suscrito con el señor Corrales, omite información relevante como lo es su permanente y reiterativo incumplimiento, el cual, pese a quererse ocultar, es obvio que no hubiera tenido que iniciarse un proceso de restitución y pago de haber cumplido con sus obligaciones y lo que aquí pretende es beneficiarse de su propia culpa.

Recordemos también que si mi representado hubiese incumplido, se hubiera reconvenido o expresado como excepción en los procesos presentados, sin embargo, la parte actora guardo silencio, precisamente, porque el demandado SI CUMPLIÓ EL CONTRATO.

DESCONOCIMIENTO DEL PRINCIPIO *PACTA SUNT SERVANDA*

El contrato es ley para las partes y debe ser cumplido de buena fe, lo cual ha inobservado la parte actora desde el inicio del contrato intentando cambiar las condiciones contractuales, sustrayéndose de los pagos y ejerciendo conductas contrarias a las obligaciones contractuales tal como ha quedado demostrado.

MALA FE CONTRACTUAL

De todo lo atrás expuesto se desprende que la parte actora no ha actuado bajo los preceptos de la buena fe contractual, contraviniendo las cláusulas contractuales y presentando reclamaciones si sustento fáctico, legal, probatorio contable ni financiero.

ABUSO DE LOS PROPIOS DERECHOS

Es evidente que la parte demandante, abusa de los derechos propios en razón al desgaste que genera este proceso, interpuesto en forma innecesaria, a sabiendas que no se cumplen con los criterios de la responsabilidad civil contractual, particularmente, aún evidenciándose el incumplimiento y mora de la demandante en la relación contractual y aún así, poner en funcionamiento el aparato judicial y generar desgastes innecesarios.

Además de los anteriores medios exceptivos, cualquier otro que encuentre probado el Despacho, por lo tanto invoco la **EXCEPCIÓN GENÉRICA**.

VI. PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Oficios donde se evidencian los incumplimientos y atrás enunciados
2. Oficio donde se informa la intención de terminar unilateralmente el contrato

3. Demanda de restitución de bien inmueble arrendado donde se evidencian los incumplimientos
4. Sentencia donde se evidencian los incumplimientos
5. Demanda ejecutiva a continuación donde se evidencian los incumplimientos
6. Mandamiento de pago donde se evidencian los incumplimientos

VII. PETICION

Es por lo anteriormente expuesto su Señoría que solicito Respetuosamente, **NEGAR EN SU TOTALIDAD** las pretensiones de la demanda y disponer la mas alta condena en costas y agencias en derecho permitidas por la ley.

VIII. ANEXOS

1. Poder a mi otorgado
2. Documentos enunciados como anexos

IX. NOTIFICACIONES

Las recibiré a través del correo electrónico clarena.rocio@gmail.com y/o a través del correo info@clarenavalencia.com o en la Calle 19 No. 9-50 Oficina 2008 Complejo Urbano Diario del Otún, Pereira, Risaralda.

Atentamente,



CLARENA ROCIO VALENCIA LÓPEZ
C.C. N° 42.131.136 de Pereira
T.P. N° 179934 del C. S. de la J