

Señor:

JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Ref.: Demandante: DECALDERON S.A.S.

Demandado: JARDIN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.

Radicación: 11001310303620210014400

Clase: EJECUTIVO

Asunto: REPOSICIÓN MANDAMIENTO DE PAGO

Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, interpongo recurso de reposición en contra del mandamiento de pago, el cual fundamento de la siguiente forma.

OPORTUNIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO

Sin perjuicio de lo señalado en mis escritos anteriores, donde se ha explicado que la notificación personal no cumplió con los presupuestos establecidos por el decreto 806 de 2020 y que en consecuencia JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGUE debe ser tenida por notificada por conducta concluyente el día 20 de agosto de 2021.

Teniendo en cuenta que hasta el día viernes 20 de agosto de 2021, a las 5:43 p.m. el abogado GERSON CASTAÑEDA, remitió memorial describiendo el traslado del recurso de reposición interpuesto por el suscrito en contra del auto del 18 de agosto de 2021, acompañando al mismo la demanda, subsanación y unos anexos, en caso de tener en cuenta la notificación personal realizada por correo electrónico, el término del traslado de la demanda y en consecuencia la ejecutoria del mandamiento de pago, solo podrían comenzar a contabilizarse desde el 23 de agosto de 2018, conforme a lo previsto por el artículo 91 del Código General del Proceso:

“El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado, o al curador ad litem. Cuando la notificación el

auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago se surta por conducta concluyente, por aviso, o mediante comisionado, el demandado podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda.”

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1. TÍTULO INCOMPLETO - EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRESENTADO FUE MODIFICADO MEDIANTE OTROSÍES QUE NO FUERON APORTADOS AL PROCESO

1.1. Contrato de arrendamiento “A”:

El contrato de arrendamiento que en la demanda se identificó como “A”, fue modificado mediante otrosí número 002 del 5 de enero de 2021, en el siguiente sentido:

“SEGUNDA – CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento mensual es la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS COLOMBIANOS (COP \$4.762.000)** más IVA, que el **ARRENDATARIO** pagará mes vencido al **ARRENDADOR** o a su orden, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Banco BBVA cuenta corriente No. 00130400000100044582. De forma transitoria y con ocasión a los acuerdos establecidos entre LAS PARTES, se incluyen los párrafos que se enuncian a continuación:

PARÁGRAFO TRANSITORIO 1. Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento mensual tendrá un descuento del cuarenta (40%) sobre el valor total, de manera tal que el **ARRENDATARIO** pagará la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS (COP \$3'454.809)** IVA incluido, con ocasión al alivio económico acordado entre LAS PARTES. Este valor deberá cancelarse por el **ARRENDATARIO** de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes al **ARRENDADOR** o a su orden, a través de transferencia en la cuenta bancaria del Banco Davivienda Cuenta corriente No. 476260004850. La cifra aquí indicada no corresponde a una disminución del canon de arrendamiento, sino a un descuento y/o alivio económico que **LAS PARTES** acuerdan en el marco de la emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

PARÁGRAFO TRANSITORIO 2. En caso de incumplimiento y/o retardo en la obligación consagrada anteriormente, el **ARRENDATARIO** deberá liquidar y pagar intereses moratorios a favor del **ARRENDADOR**, equivalentes al 1,8% Efectivo Mensual (EM), los cuales se causarán a partir del día calendario siguiente a la fecha límite para efectuar los respectivos pagos. Este valor se calculará sobre la suma mensual del canon de arrendamiento adeudado.

Teniendo en cuenta lo anterior, para los meses de **enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento fue reducido a la suma de \$3'454.809 (Iva incluido)**, sin embargo, revisada la demanda y los anexos, se puede advertir:

- a) El otro sí No. 002 del 5 de enero de 2021 no fue aportado con la demanda.
- b) En las pretensiones de la demanda no se tomó en cuenta la modificación realizada a través del mencionado otro sí, toda vez que el apoderado solicitó que se librara mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento causados en los meses de enero, febrero y marzo de 2021, por valor de \$5'757.448, más Iva, por cada una de dichas mensualidades.

En consecuencia, la suma de dinero relacionada en el numeral 1º del mandamiento de pago, no guarda concordancia con lo acordado en el otrosí No. 2, por lo que solicito se revoque el numeral 1º del auto proferido el 9 de junio de 2021.

1.2. Contrato de arrendamiento “B”

El contrato de arrendamiento que en la demanda se identificó como “B”, fue modificado mediante otrosí número 002 del 5 de enero de 2021, en el siguiente sentido:

CLÁUSULA PRIMERA. LAS PARTES acuerdan modificar el contenido de la CLÁUSULA SEGUNDA del referido Contrato, la cual quedará de la siguiente forma:

“SEGUNDA – CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento mensual por los dos inmuebles es la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS COLOMBIANOS (COP \$9.524.000) más IVA, que el ARRENDATARIO pagará mes vencido al ARRENDADOR o a su orden, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Banco BBVA cuenta corriente No. 00130400000100044582, cuya titular es la Sra. Damaris Calderón Duarte. y con ocasión a los acuerdos establecidos entre LAS PARTES, se incluyen los parágrafos que se enuncian a continuación:

PARÁGRAFO TRANSITORIO 1. Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento mensual por los dos inmuebles tendrá un descuento del cuarenta (40%) sobre el valor total, de manera tal que el ARRENDATARIO pagará la suma de SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS COP \$6'909.618 IVA incluido, con ocasión al alivio económico acordado entre LAS PARTES. Este valor deberá cancelarse por el ARRENDATARIO de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes al ARRENDADOR o a su orden, a través de transferencia en la cuenta bancaria del Banco Davivienda Cuenta corriente No. 476260004850. La cifra aquí indicada no corresponde a una disminución del canon de arrendamiento, sino a un descuento y/o alivio económico que LAS PARTES acuerdan en el marco de la emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

PARÁGRAFO TRANSITORIO 2. En caso de incumplimiento y/o retardo en la obligación consagrada anteriormente, el ARRENDATARIO deberá liquidar y pagar intereses moratorios a favor del ARRENDADOR, equivalentes al 1,8% Efectivo Mensual (EM), los cuales se causarán a partir del día calendario siguiente a la fecha límite para efectuar los respectivos pagos. Este valor se calculará sobre la suma mensual del canon de arrendamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, para los meses de enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento fue reducido a la suma de \$6'909.618 (Iva incluido), sin embargo, revisada la demanda y los anexos, se puede advertir:

- a) El otro sí No. 003 del 5 de enero de 2021 no fue aportado con la demanda.
- b) En las pretensiones de la demanda no se tomó en cuenta la modificación realizada a través del mencionado otro sí, toda vez que el apoderado solicitó que se librara mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento causados en los meses de enero, febrero y marzo de 2021, por valor de \$11.514.896, más Iva, por cada una de dichas mensualidades.

En consecuencia, la suma de dinero relacionada en el numeral 2º del mandamiento de pago, no guarda concordancia con lo acordado en el otrosí No. 3 del contrato de arrendamiento, por lo que solicito se revoque el auto proferido el 9 de junio de 2021.

2. EXCEPCIÓN PREVIA DE COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA - IMPROCEDENCIA DEL COBRO EJECUTIVO DE LAS CLÁUSULAS PENALES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO “A” Y “B” –

La cláusula penal establecida en el contrato “A”, establece:

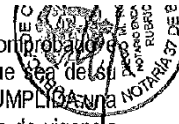
DÉCIMA SÉPTIMA. –CLÁUSULA PENAL COMPENSATORIA: En caso de incumplimiento grave comprobado e injustificado, total o parcial de las obligaciones derivadas de este instrumento por cualquier parte, que sea de su exclusiva responsabilidad, dará lugar a que la PARTE INCUMPLIDA esté obligada a pagar a la PARTE CUMPLIDA una suma igual a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, por cada año de vigencia restante del contrato que se encuentre por cumplir hasta la fecha prevista como terminación inicial del plazo de los diez (10) años acordados en la Cláusula CUARTA.

Parágrafo Primero. De igual manera, no será aplicable la cláusula penal compensatoria por incumplimiento del contrato cuando se derive de alguna situación, acción, hecho u omisión que no pueda ser imputada a alguna de las partes sino a un tercero, o por eventos que constituyan fuerza mayor o caso fortuito comprobados.

Parágrafo Segundo. Obligación Principal y Cláusula Penal: Las partes acuerdan que la PARTE CUMPLIDA podrá ejercer la obligación principal, junto con la cláusula penal en contra de la PARTE INCUMPLIDA y que el ejercicio del derecho al cobro de la penalidad no constituye una renuncia a la obligación principal; así mismo, la parte afectada podrá exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, de conformidad con el artículo 1600 del Código Civil Colombiano. La PARTE CUMPLIDA podrá exigir el pago de la cláusula penal por vía ejecutiva.

Así mismo, la cláusula penal establecida para el contrato “B”, señala:

DÉCIMA SÉPTIMA. –CLÁUSULA PENAL COMPENSATORIA: En caso de incumplimiento grave comprobado e injustificado, total o parcial de las obligaciones derivadas de este instrumento por cualquier parte, que sea de la exclusiva responsabilidad, dará lugar a que la PARTE INCUMPLIDA esté obligada a pagar a la PARTE CUMPLIDA una suma igual a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, por cada año de vigencia restante del contrato que se encuentre por cumplir hasta la fecha prevista como terminación inicial del plazo de los diez (10) años acordados en la Cláusula CUARTA.



Parágrafo Primero. De igual manera, no será aplicable la cláusula penal compensatoria por incumplimiento del contrato cuando se derive de alguna situación, acción, hecho u omisión que no pueda ser imputada a alguna de las partes sino a un tercero, o por eventos que constituyan fuerza mayor o caso fortuito comprobados.

Parágrafo Segundo. Obligación Principal y Cláusula Penal: Las partes acuerdan que la PARTE CUMPLIDA podrá ejercer la obligación principal, junto con la cláusula penal en contra de la PARTE INCUMPLIDA y que el ejercicio del derecho al cobro de la penalidad no constituye una renuncia a la obligación principal; así mismo, la parte afectada podrá exigir la indemnización de los daños y perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, de conformidad con el artículo 1600 del Código Civil Colombiano. La PARTE CUMPLIDA podrá exigir el pago de la cláusula penal por vía ejecutiva.

Teniendo en cuenta lo anterior, para que proceda el cobro de la cláusula penal, es necesario que exista un incumplimiento grave, comprobado, injustificado, total o parcial de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, las partes establecieron en el parágrafo primero que el incumplimiento contractual será aquel que *“se derive de alguna situación, acción, hecho u omisión que no pueda ser imputada a alguna de las partes sino a un tercero, o por eventos que constituyan fuerza mayor o caso fortuito comprobados”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, la obligación que se persigue por vía ejecutiva por concepto de cláusula penal, no es clara ni exigible, porque se encuentra condicionada a que exista un incumplimiento grave, comprobado e injustificado de los contratos de arrendamiento, adicionalmente el incumplimiento invocado en la demanda, no debe obedecer a hechos de fuerza mayor o caso fortuito, circunstancias que sólo pueden ser declaradas mediante laudo arbitral y no profiriendo un mandamiento de pago

En efecto, tampoco resulta posible que la declaración judicial que se requiere para poder obtener el pago de la cláusula penal, sea proferida a través del presente proceso ejecutivo, porque escaparía a la naturaleza de la acción, pues tales pedimentos se deben adelantar a través de un proceso declarativo. Aunado a lo anterior, el Juez Civil del Circuito tampoco sería competente para conocer de esas

pretensiones, toda vez que las partes pactaron las siguientes cláusulas compromisorias:

Contrato de arrendamiento “A”

DECIMA OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Toda diferencia que surja entre las partes, que tenga relación con el presente Contrato, incluyendo las diferencias que resulten acerca de la existencia, validez, celebración, ejecución y efectos de este contrato, la ejecución forzosa y restitución del inmueble, y de las obligaciones incumplidas, que no pueda arreglarse amigablemente entre las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento Institucional, conformado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las Partes, si no se ponen de acuerdo lo designará la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal decidirá en derecho, aplicará la ley colombiana a los méritos de la controversia, sesionará en la ciudad de Bogotá D.C., y se regirá por las normas de funcionamiento previstas para el efecto por dicho Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Contrato de arrendamiento “B”

DECIMA OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Toda diferencia que surja entre las partes, que tenga relación con el presente Contrato, incluyendo las diferencias que resulten acerca de la existencia, validez, celebración, ejecución y efectos de este contrato, la ejecución forzosa y restitución del inmueble, y de las obligaciones incumplidas, que no pueda arreglarse amigablemente entre las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento Institucional, conformado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las Partes, si no se ponen de acuerdo lo designará la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal decidirá en derecho, aplicará la ley colombiana a los méritos de la controversia, sesionará en la ciudad de Bogotá D.C., y se regirá por las normas de funcionamiento previstas para el efecto por dicho Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede la declaratoria de la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, consagrada en el numeral 2º del artículo 100 del Código General del Proceso, en virtud a que para la procedencia del cobro de la cláusula penal, resulta indispensable que haya proferido un laudo arbitral dentro del cual se establezca que mi representada incurrió en un incumplimiento contractual que reúna los presupuestos concebidos por las partes, para la procedencia de esa penalidad.

En consecuencia, solicito se revoquen los numerales 3º y 4º del mandamiento de pago, por cuanto las sumas de dinero que allí se encuentran relacionadas no son claras y exigibles.

Sin perjuicio de lo anterior, el monto que se calculó por concepto de la cláusula penal, está errado, porque los cánones de arrendamiento que se encontraban vigentes para el momento en que la demandante invoca la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ascendían a la suma de **\$3'454.809 (Iva incluido)**, para el contrato “A” y **\$6'909.618 (Iva incluido)**, para el contrato “B”, lo anterior significa

que dentro del cálculo realizado en la subsanación de la demanda, no se tuvieron en cuenta los cánones que estaban rigiendo en virtud de la celebración de los otrosíes, valores sobre los cuales también hay lugar a descontar el IVA para realizar el cálculo de los valores incluidos en las pretensiones 3ª y 4ª.

3. El poder

Revisado el texto del poder se observa que éste fue concedido en los siguientes términos:

DAMARIS CALDERON DUARTE, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de **DECALDERÓN S.A.S.**, sociedad identificada con **NIT. No. 901378711 – 1**, por medio de la presente, otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **JORGE DAVID BEDOYA GOYES**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado como aparece al pie de su firma, **GERSON ARIEL CASTAÑEDA BARRERA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de su firma, **ALISON MARIA CARLA AGUIAR LEMOS**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de su firma, **JOSE RICARDO TIERRADENTRO BAHAMON**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de su firma, **JOHAN NICOLAS CABALLERO PEÑA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de su firma y **MARIA FERNANDA GÓMEZ GARZÓN**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada como aparece al pie de su firma; para que, conjunta o separadamente, en mi nombre y representación, inicien, tramiten y lleven hasta su terminación **DEMANDA EJECUTIVA** en contra de la Sociedad **JARDIN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.** identificada con **NIT. No. 901378711 – 1**.

En virtud del poder que se otorga, los apoderados podrán presentar y subsanar la demanda, presentar recursos ordinarios y extraordinarios, pedir aclaraciones o modificaciones, solicitar y asistir a audiencias públicas, solicitar y atender la práctica de pruebas, presentar alegatos de conclusión y en general, transar, realizar todas las actuaciones requeridas en representación de la compañía, desde el inicio del proceso hasta la conclusión del mismo, para la defensa plena de los derechos e intereses de mi representada.

Adicionalmente, los apoderados están facultados para notificarse en mi nombre, firmar, recibir, pagar, radicar, desistir, retirar, transar, conciliar, presentar derechos de petición, solicitar y atender la práctica de pruebas, sustituir el poder conferido en todo o en parte, revocar tal sustitución, reasumir el poder y cualquier otra facultad necesaria para desempeñar la labor encomendada.

Teniendo en cuenta lo anterior, el poder otorgado no resulta suficiente por las siguientes razones:

- a) No se determinó claramente el objeto para el cual había sido conferido, toda vez que no se estableció que la ejecución correspondía a las obligaciones que se derivaban de 2 contratos de arrendamiento, modificados a través de los otrosíes a los cuales se hizo referencia anteriormente, por ello, no se puede establecer con certeza cuál es el objeto del mismo, más aun cuando la demanda se encuentra acompañada de facturas de venta, en consecuencia, no se conoce si la intención del poderdante era ejecutar los contratos o las facturas, porque esa determinación se omitió en el mandato.
- b) El artículo 5º del decreto 806 de 2020, establece que dentro del poder “se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados”.

Como se puede observar en el texto del poder no se incluyó la dirección de correo electrónico de ninguno de los abogados que allí se encuentran relacionados, incluyendo la de Gerson Ariel Castañeda Barrera.

Teniendo en cuenta lo anterior, la demanda ha debido ser inadmitida, toda vez que el poder no reúne los requisitos consagrados por el artículo 74 del Código General del Proceso.

Anexo:

- 1. Otro sí número 002 del 5 de enero de 2021, mediante el cual se modificó el contrato de arrendamiento “A”.
- 2. Otro sí número 003 del 5 de enero de 2021, mediante el cual se modificó el contrato de arrendamiento “B”.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842

OTROSÍ N° 002 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL) SUSCRITO ENTRE DAMARIS CALDERÓN DUARTE Y LA SOCIEDAD JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.

ARRENDADOR	DAMARIS CALDERÓN DUARTE C.C. No. 51.583.304 DE BOGOTÁ D.C.
ARRENDATARIO	JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S. NIT. 901.246.899-9 Representante Legal SANTIAGO SANCHEZ ROMERO C.C. No. 1.136.887.356 DE BOGOTÁ D.C.
INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL) ARRENDADO	CASA UBICADA EN LA CALLE 99 A # 71 – 06 DE BOGOTÁ D.C., IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 050C-208374.
FECHA DE INICIO	1 de enero de 2020
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	12 de febrero de 2020

LAS PARTES anteriormente relacionadas han convenido celebrar el presente Otrosí N° 002 al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)** (en adelante el “Contrato”), teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que el 12 de febrero de 2020 **LAS PARTES** suscribieron el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)**.

SEGUNDA. Que el objeto del Contrato establece que **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el bien inmueble correspondiente a la casa ubicada en la calle 99 a # 71 – 06 de Bogotá D.C., identificada con matrícula inmobiliaria N° 050C-208374., el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del **ARRENDATARIO**, consistente en la prestación de servicios de educación preescolar y primaria.

TERCERA. Que el Contrato establece un término de duración de diez (10) años, contados a partir del primero (01) de enero de dos mil veinte (2020) hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2029, prorrogables de manera automática por periodos consecutivos de un (1) año, sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

CUARTA. Que el contrato fija el canon de arrendamiento en una suma mensual y vigente de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS COLOMBIANOS (COP\$4.762.000)**.

QUINTA. Que ante la declaratoria oficial de emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social, y la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional con el respectivo aislamiento preventivo obligatorio por la crisis del Covid-19 por parte

del Gobierno Nacional, todo lo cual ha tenido repercusiones económicas y financieras para el país, **LAS PARTES** iniciaron la negociación de alivios económicos durante el mes de abril de 2020.

SÉPTIMA. Que el pasado 25 de agosto de 2020, el **ARRENDATARIO** remitió al **ARRENDADOR** su aceptación de la última propuesta de alivio económico por emergencia sanitaria, mediante firma de otrosí N°2.

OCTAVA. Que **LAS PARTES**, de común acuerdo, han decidido plasmar en el presente Otrosí No. 003 los acuerdos y concesiones mutuas a las que han llegado referente al alivio económico negociado.

Que previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan celebrar el presente OTROSÍ N° 003 al Contrato, conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. **LAS PARTES** acuerdan modificar el contenido de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del referido Contrato, la cual quedará de la siguiente forma:

“SEGUNDA – CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento mensual es la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS COLOMBIANOS (COP \$4.762.000)** más IVA, que el **ARRENDATARIO** pagará mes vencido al **ARRENDADOR** o a su orden, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Banco BBVA cuenta corriente No. 00130400000100044582. De forma transitoria y con ocasión a los acuerdos establecidos entre **LAS PARTES**, se incluyen los parágrafos que se enuncian a continuación:

PARÁGRAFO TRANSITORIO 1. Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento mensual tendrá un descuento del cuarenta (40%) sobre el valor total, de manera tal que el **ARRENDATARIO** pagará la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS (COP \$3'454.809)** IVA incluido, con ocasión al alivio económico acordado entre **LAS PARTES**. Este valor deberá cancelarse por el **ARRENDATARIO** de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes al **ARRENDADOR** o a su orden, a través de transferencia en la cuenta bancaria del Banco Davivienda Cuenta corriente No. 476260004850. La cifra aquí indicada no corresponde a una disminución del canon de arrendamiento, sino a un descuento y/o alivio económico que **LAS PARTES** acuerdan en el marco de la emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

PARÁGRAFO TRANSITORIO 2. En caso de incumplimiento y/o retardo en la obligación consagrada anteriormente, el **ARRENDATARIO** deberá liquidar y pagar intereses moratorios a favor del **ARRENDADOR**, equivalentes al 1,8% Efectivo Mensual (EM), los cuales se causarán a partir del día calendario siguiente a la fecha límite para efectuar los respectivos pagos. Este valor se calculará sobre la suma mensual del canon de arrendamiento adeudado.

CLÁUSULA SEGUNDA. **LAS PARTES** acuerdan modificar el contenido de la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** del referido Contrato, la cual quedará de la siguiente forma:

“DÉCIMA SEGUNDA – INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento comprobado e injustificado del **ARRENDATARIO** a cualquiera de sus obligaciones legales y/o contractuales, especialmente aquellas relacionadas con los alivios económicos aquí estipulados, faculta al **ARRENDADOR** para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al ARRENDATARIO el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento de lo pactado en este Contrato.”

CLÁUSULA TERCERA. Es claro para **LAS PARTES** que los alivios económicos aquí acordados se estipulan única y exclusivamente para los meses y/o periodos señalados en cláusulas anteriores, y no constituyen una modificación permanente a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA CUARTA. **LAS PARTES** declaran y aceptan expresamente que los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

CLÁUSULA QUINTA. **LAS PARTES** declaran que las obligaciones emanadas del presente Otrosí No. 002 son claras, expresas, exigibles y legalmente vinculantes, pudiendo ser exigidas con arreglo a la Ley, para lo cual el acuerdo de pago contenido en el presente Otrosí presta mérito ejecutivo suficiente para exigir judicialmente su cumplimiento por los procedimientos legales señalados, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, pues **LAS PARTES**, para su común beneficio, renuncian recíprocamente a ello.

CLÁUSULA SEXTA. Este Otrosí No. 002 ha sido celebrado por **LAS PARTES** en forma totalmente voluntaria y sustituye cualquier acuerdo escrito o verbal que hayan celebrado las partes respecto de los puntos objeto de modificación con el presente Otrosí y por lo tanto constituye el único acuerdo sobre su objeto.

CLÁUSULA SÉPTIMA: El presente otrosí se perfecciona con la firma del mismo por **LAS PARTES**.

Para constancia se firma por **LAS PARTES** en la ciudad de Bogotá D.C, dando su conformidad al contenido del presente escrito luego de su atenta y cuidadosa lectura, a los cinco (5) días del mes de enero de 2021.



DAMARIS CALDERÓN DUARTE
C.C. No. 51.583.304 DE BOGOTÁ D.C.
ARRENDADOR



SANTIAGO SANCHEZ ROMERO
C.C. No. 1.136.887.356 BOGOTÁ D.C.
Representante Legal
JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.
ARRENDATARIO

OTROSÍ N° 003 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL) SUSCRITO ENTRE DAMARIS CALDERÓN DUARTE Y LA SOCIEDAD JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.

ARRENDADOR	DAMARIS CALDERÓN DUARTE C.C. No. 51.583.304 DE BOGOTÁ D.C.
ARRENDATARIO	JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S. NIT. 901.246.899-9 Representante Legal SANTIAGO SANCHEZ ROMERO C.C. No. 1.136.887.356 DE BOGOTÁ D.C.
INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) ARRENDADOS	• CASA 1) UBICADA EN LA CALLE 99 A # 71 – 03, IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 050C-153190. • CASA 2) UBICADA EN LA CALLE 98 A # 71 – 04, IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 050C-200420.
FECHA DE INICIO	1 de enero de 2020
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	12 de febrero de 2020

LAS PARTES anteriormente relacionadas han convenido celebrar el presente Otrosí N° 003 al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)** (en adelante el “Contrato”), teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que el 12 de febrero de 2020 **LAS PARTES** suscribieron el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)**.

SEGUNDA. Que el objeto del Contrato establece que **EL ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** los bienes inmuebles correspondientes a casa 1) ubicada en la calle 99 a # 71 – 03, identificada con matrícula inmobiliaria N° 050c-153190, y la casa 2) ubicada en la calle 98 a # 71 – 04, identificada con matrícula inmobiliaria N° 050c-200420, los cuales serán exclusivamente destinados para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad comercial del **ARRENDATARIO**, consistente en la prestación de servicios de educación preescolar y primaria.

TERCERA. Que el Contrato establece un término de duración de diez (10) años, contados a partir del primero (01) de enero de dos mil veinte (2020) hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2029, prorrogables de manera automática por periodos consecutivos de un (1) año, sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio.

CUARTA. Que el contrato fija el canon de arrendamiento en una suma mensual y vigente de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS (COP\$9.524.000)**, por los dos inmuebles.

QUINTA. Que ante la declaratoria oficial de emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social, y la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el

Territorio Nacional con el respectivo aislamiento preventivo obligatorio por la crisis del Covid-19 por parte del Gobierno Nacional, todo lo cual ha tenido repercusiones económicas y financieras para el país, **LAS PARTES** iniciaron la negociación de alivios económicos durante el mes de abril de 2020.

SÉPTIMA. Que el pasado 25 de agosto de 2020, el **ARRENDATARIO** remitió al **ARRENDADOR** su aceptación de la última propuesta de alivio económico por emergencia sanitaria, mediante firma de otrosí N°2.

OCTAVA. Que **LAS PARTES**, de común acuerdo, han decidido plasmar en el presente Otrosí No. 003 los acuerdos y concesiones mutuas a las que han llegado referente al alivio económico negociado.

Que previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan celebrar el presente OTROSÍ N° 003 al Contrato, conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. **LAS PARTES** acuerdan modificar el contenido de la **CLÁUSULA SEGUNDA** del referido Contrato, la cual quedará de la siguiente forma:

“SEGUNDA – CANON DE ARRENDAMIENTO. El canon de arrendamiento mensual por los dos inmuebles es la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS COLOMBIANOS (COP \$9.524.000)** más IVA, que el **ARRENDATARIO** pagará mes vencido al **ARRENDADOR** o a su orden, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Banco BBVA cuenta corriente No. 00130400000100044582, cuya titular es la Sra. Damaris Calderón Duarte. y con ocasión a los acuerdos establecidos entre **LAS PARTES**, se incluyen los parágrafos que se enuncian a continuación:

PARÁGRAFO TRANSITORIO 1. Durante los meses de enero, febrero y marzo de 2021, el canon de arrendamiento mensual por los dos inmuebles tendrá un descuento del cuarenta (40%) sobre el valor total, de manera tal que el **ARRENDATARIO** pagará la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS COP \$6'909.618** IVA incluido, con ocasión al alivio económico acordado entre **LAS PARTES**. Este valor deberá cancelarse por el **ARRENDATARIO** de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes al **ARRENDADOR** o a su orden, a través de transferencia en la cuenta bancaria del Banco Davivienda Cuenta corriente No. 476260004850. La cifra aquí indicada no corresponde a una disminución del canon de arrendamiento, sino a un descuento y/o alivio económico que **LAS PARTES** acuerdan en el marco de la emergencia sanitaria decretada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

PARÁGRAFO TRANSITORIO 2. En caso de incumplimiento y/o retardo en la obligación consagrada anteriormente, el **ARRENDATARIO** deberá liquidar y pagar intereses moratorios a favor del **ARRENDADOR**, equivalentes al 1,8% Efectivo Mensual (EM), los cuales se causarán a partir del día calendario siguiente a la fecha límite para efectuar los respectivos pagos. Este valor se calculará sobre la suma mensual del canon de arrendamiento.

CLÁUSULA SEGUNDA. **LAS PARTES** acuerdan modificar el contenido de la **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** del referido Contrato, la cual quedará de la siguiente forma:

“DÉCIMA SEGUNDA – INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento comprobado e injustificado del **ARRENDATARIO** a cualquiera de sus obligaciones legales y/o contractuales, especialmente aquellas relacionadas con los alivios económicos aquí estipulados, faculta al **ARRENDADOR** para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al ARRENDATARIO el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento de lo pactado en este Contrato.”

CLÁUSULA TERCERA. Es claro para **LAS PARTES** que los alivios económicos aquí acordados se estipulan única y exclusivamente para los meses y/o periodos señalados en cláusulas anteriores, y no constituyen una modificación a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA CUARTA. **LAS PARTES** declaran y aceptan expresamente que los demás términos y condiciones del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE (LOCAL COMERCIAL)**, continuarán vigentes en su integridad, siempre que no contraríen lo estipulado en el presente documento.

CLÁUSULA QUINTA. **LAS PARTES** declaran que las obligaciones emanadas del presente Otrosí No. 003 son claras, expresas, exigibles y legalmente vinculantes, pudiendo ser exigidas con arreglo a la Ley, para lo cual el acuerdo de pago contenido en el presente Otrosí presta mérito ejecutivo suficiente para exigir judicialmente su cumplimiento por los procedimientos legales señalados, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, pues **LAS PARTES**, para su común beneficio, renuncian recíprocamente a ello.

CLÁUSULA SEXTA. Este Otrosí No. 003 ha sido celebrado por **LAS PARTES** en forma totalmente voluntaria y sustituye cualquier acuerdo escrito o verbal que hayan celebrado las partes respecto de los puntos objeto de modificación con el presente Otrosí y por lo tanto constituye el único acuerdo sobre su objeto.

CLÁUSULA SÉPTIMA: El presente otrosí se perfecciona con la firma del mismo por **LAS PARTES**.

Para constancia se firma por **LAS PARTES** en la ciudad de Bogotá D.C, dando su conformidad al contenido del presente escrito luego de su atenta y cuidadosa lectura, a los cinco (5) días del mes de enero de 2021.



DAMARIS CALDERÓN DUARTE

C.C. No. 51.583.304 DE BOGOTÁ D.C.

ARRENDADOR



SANTIAGO SANCHEZ ROMERO

C.C. No. 1.136.887.356 BOGOTÁ D.C.

Representante Legal

JARDÍN INFANTIL SEMILLITAS BILINGÜE S.A.S.

ARRENDATARIO

DECALDERON S.A.S. vs JARDIN INFANTIL SEMILLITAS BILINGUE S.A.S. - JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA - RAD. 11001310303620210014400

JAIME KLAHR <jaimeklahr@klahrabogados.com.co>

Mar 24/08/2021 11:15 AM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ANGELA CELIS <angelacelis@klahrabogados.com.co>; gcastaneda@bedoyagoyes.com <gcastaneda@bedoyagoyes.com>

 3 archivos adjuntos (1 MB)

JARDIN SEMILLITAS, Decalderón (Juz 36 CC) reposición mandamiento de pago....pdf; OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 2 (v1 5-1-21)[7416].pdf; OTROSI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 1 (v1 5-1-21)[7417].pdf;

Buenos días. Obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, adjunto recurso de reposición en contra del mandamiento de pago.

Cordialmente,

JAIME KLAHR GINZBURG

C.C. 79'146.352 de Usaquén

T.P. 49.842