

**RECURSO DE REPOSICIÓN - PROCESO 2022-00048**

Hernan Rodriguez Rozo &lt;hernan0908@hotmail.com&gt;

Mié 9/03/2022 9:23 AM

Para: Juzgado 78 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Subject: RECURSO DE REPOSICIÓN - PROCESO 2022-00048**

SEÑORES:

JUZGADO 60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

CALLE 12 No 9 – 55 INTERIOR 1 PISO 3 COMPLEJO KAYSSER

E. S. D.

cmpl78bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Vía correo electrónico.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN AL AUTO DEL 23 DE FEBRERO DE 2022 QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

RADICADO: 2022-00048

Hernán Ricardo Rodríguez Rozo, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional de abogado No. 312.330 del C. S. de la J., actuando en causa propia y en mi condición de apoderado de la señora Martha Janeth Rozo Ramos, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá D.C. y, del señor Héctor Hernán Rodríguez Benavides, identificado con la cédula No. 3.055.271 de Guasca, Cund., dentro del proceso de la referencia; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, presento recurso de reposición en contra del auto del 23 de febrero de 2022, mediante el cual se libró mandamiento de pago en contra de mi persona y de mis representados y a favor de ZOG S.A.S, por medio de este correo electrónico presento memorial del "asunto".

Adjunto el memorial anunciado y poderes debidamente otorgados por la parte demandada junto con su ratificación vía correo electrónico en cumplimiento del Decreto 806 de 2020.

Cordialmente,

Hernán Rodríguez Rozo

C.C.1.015.434.504

TP. 312.330 del C.S. de la J.

Señor:

**JUEZ SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE  
EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**Proceso:** Ejecutivo Singular de mínima cuantía

**Demandante:** ZOG S.A.S.

**Demandado:** Martha Janeth Rozo Ramos  
Hernán Ricardo Rodríguez Rozo  
Héctor Hernán Rodríguez Benavides

**Radicación:** 110014003078-2022-00048-00

**Asunto:** Recurso de Reposición contra el auto que libró mandamiento de pago.

**Hernán Ricardo Rodríguez Rozo**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional de abogado No. 312.330 del C. S. de la J., actuando en causa propia y en mi condición de apoderado de la señora Martha Janeth Rozo Ramos, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá D.C. y, del señor Héctor Hernán Rodríguez Benavides, identificado con la cédula No. 3.055.271 de Guasca, Cund., en adelante "LA DEMANDADA" dentro del proceso de la referencia; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, presento recurso de reposición en contra del auto del 23 de febrero de 2022, mediante el cual se libró mandamiento de pago en contra de mi persona y de mis representados y a favor de ZOG S.A.S, en adelante "LA DEMANDANTE".

### **I. OPORTUNIDAD**

Estando dentro del término de tres días concedido por el artículo 318 del Código General del Proceso, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 430 de la misma codificación, se interpone el recurso de reposición contra el auto del 23 de febrero de 2022, notificado de manera personal el día 04 de marzo de 2022.

### **II. DE LOS DOCUMENTOS ALLEGADOS COMO BASE DE EJECUCIÓN**

Como soporte de la presente ejecución, la DEMANDANTE presenta el contrato de arrendamiento suscrito el 28 de diciembre de 2019 (ANEXO NO.1). Sin

embargo, tal documento no contiene una obligación clara, expresa y exigible, tal como se expondrá en los siguientes apartes:

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. DE LA INEXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE**

Para dotar de mayor claridad el contexto sobre el cual se esgrime la demanda, es importante que el señor Juez tenga en cuenta que la relación contractual se vio afectada por la contingencia COVID-19, que inició el 19 de marzo de 2020, es decir, dos (2) meses después de celebrado el contrato de arrendamiento objeto de la presente actuación.

Bajo ese entendido, debe tenerse en cuenta, además, que, una vez decretadas las medidas del gobierno y la imposibilidad de continuar ejerciendo el uso del inmueble para la destinación comercial acordada, las partes llevaron a cabo una serie de tratativas y acuerdos que culminaron el 7 de julio de 2020 con el recibo a satisfacción del inmueble arrendado por parte de LA DEMANDANTE, los cuales se detallarán a continuación:

##### **A. Acuerdos del periodo comprendido entre el 25 de marzo de 2020 al 22 de mayo de 2020.**

El 25 de marzo de 2020, la DEMANDADA remitió a la DEMANDANTE propuesta de modificación de las condiciones del contrato y/o acuerdos para el pago de las obligaciones durante la pandemia, la cual fue discutida y aprobada por las partes en comunicación del 20 de mayo de 2020 (ANEXO NO.2) enviada por el DEMANDANTE vía mensaje de datos y la aceptación de la misma por la DEMANDADA el 22 de mayo de 2020 (ANEXO NO.3) vía correo electrónico y mensaje de datos; acuerdo que fue consolidado con la recepción del pago por parte del DEMANDANTE en consignaciones del día 9 de julio de 2020 (ANEXO NO.4).

20/5/2020 9:58 p. m. - +57 314 2396757: Reciban un cordial saludo  
Por medio de la presente respondemos a su comunicación enviada a través de este medio

1. Consideramos que les hemos dado un trato generoso para la situación que actualmente se está viviendo, reduciéndoles el pago del arriendo en un 70% (adicionalmente parece que con los decretos presidenciales va a haber una reducción en el pago del IVA entonces también se ahorrarían este gravamen del 19%). Desgraciadamente ustedes optaron por no intentar abrir y al no generar recaudo por ventas les sigue pareciendo la propuesta de reducción del arriendo insuficiente.

Entendemos que las situaciones no son fáciles y el panorama complejo, pero a corto plazo había posibilidades de desarrollar el negocio de domicilio y una vez terminada la cuarentena de seguir consolidando el negocio.

(Imagen No.1)

Bogotá D.C., Mayo 22 de 2020

Señores,  
ZOG S.A.S NIT: 860070888-2  
GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO  
REPRESENTANTE LEGAL- ARRENDADOR  
Calle 58 # 5-35  
Bogotá D.C

ASUNTO: CUARTO COMUNICADO CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE  
COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 18 122- 05 LOCAL 2 DE LA CIUDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

Apreciado Giancarlo,

De acuerdo con nuestra conversación telefónica del día de hoy 22 de mayo de 2020, atentamente me permito dar respuesta a su propuesta recibida desde su WhatsApp así:

1. Reducción al pago del arrendamiento en un 70% y adicionalmente reducción al pago del IVA del 19% según decreto del Gobierno Nacional.

Aceptamos la propuesta, comprometiéndonos a pagar los canones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 20 de marzo y el 20 de mayo de 2020 a razón de \$1.197.600 mensuales para un total de \$2.395.600 a la entrega y recibí a satisfacción del inmueble por parte de usted como arrendador.

(Imagen No.2)

## **B. Acuerdos del periodo comprendido entre el 26 de mayo de 2020 al 09 de julio de 2020.**

Ante la inminente entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento. LA DEMANDANTE en comunicación del 26 de mayo de 2020 vía mensaje de datos (ANEXO NO.5) propuso llevar a cabo tratativas para la compra de los enseres y equipamiento del local comercial como compensación al pago de las obligaciones adeudadas, sin que estas hayan llegado a buen término, por lo cual, la DEMANDADA procedió al

desmonte y desocupe del inmueble el día 20 de junio de 2020, dilación que fue comprendida por la DEMANDANTE quien determinó no realizar el cobro del mes de junio de 2020 como se ve reflejado en el estado de cuentas remitido por la DEMANDANTE el 7 de julio de 2020 y desconocido en las pretensiones de la demanda, como se explica a continuación:

**Comunicación del 8 de Julio de 2020 enviada por ZOG S.A.S vía Whatsapp.**

Estado de cuentas Sr Hector						
	descuento 40%	durante fechas de aislamiento		Fecha entrega local 7 de Julio		
	arriendo	\$5,500,000.00				
	marzo sin cuarentena	cuarentena marzo 10 días	cuarentena abril	cuarentena mayo	cuarentena julio 7 días	vidrio roto arreglo local
	\$3,666,666.67	\$733,333.33	\$2,200,000.00	\$2,200,000.00	\$513,333.33	\$1,000,000.00 \$300,000.00
	interes mora del 10 de marzo al Jueves 9 de Julio			\$242,407.41		
	Se tomó la base solo de marzo sin cuarentena sin IVA, a una tasa de mora del 20% anual.					
	Para la epoca de cuarentena no aplica el cobro de intereses a lo causado durante la misma					
	Iva			\$1,672,000.00		
	Sin iva desde Junio y Julio Paragrafo 2 articulo 10.4 " A los canones de arrendamiento causados y facturados antes de la entrada					
	en vijencia del presente decreto ( 21 de mayo de 2020) no le es aplicable el no cobro del iva					
	Clausula incumplimiento 1 canon de arriendo ( según decreto presiden			\$5,500,000.00		
	<b>Pago total ( valido hasta Jueves 9 de Julio)</b>			<b>\$18,027,740.74</b>		
	NOTA: este estado de cuenta esta calculado hasta el dia jueves 9 de Julio de 2020. Tal y como se le comentó al Sr. Hector en el momento de la entrega del local, esta propuesta cumple con la propuesta de alivio enviada por whatsapp el dia 29 de Mayo y SOLO esta vigente para el pago inmediato de las obligaciones, de lo contrario será ajustada a lo que dice el contrato de arriendo suscrito entre las partes ( osea no incluiría el descuento del 40% durante pandemia , el mes de Julio será causado en su totalidad de días y siguiendo lo determinado segun decreto presidencial el no estar a paz y salvo con las obligaciones causadas no le otorgaría la reducción de dos terceras partes de la clausula de incumplimiento).					

(Imagen No.3)

El día 08 de julio del 2020, la DEMANDANTE envió mensaje de datos al Whatsapp de mi prohijado Héctor Hernán Rodríguez, con el estado de cuentas representado en la imagen No.3, tal y como se evidencia en la captura de pantalla del ANEXO NO.6, también aportada a folio 1 de la prueba 8.2 de la demanda.

En dicho cuadro representativo del estado de cuentas, como su título lo indica, se exponen las siguientes inconsistencias que ratifican la falta de claridad que tiene LA DEMANDANTE en la fundamentación de sus pretensiones y en desconocer la evidente mutación del título ejecutivo en el que fundamenta su demanda:

1. El estado de cuentas establece la existencia de un acuerdo distinto a los pactados, en tanto, establece un descuento del **40%** sobre los cánones de arrendamiento desconociendo que el 22 de mayo de 2020 se aceptó por la DEMANDADA, la propuesta de reducción del canon en porcentaje de **70%** como se mencionó en el literal A del numeral 1 del presente escrito;
2. El estado de cuentas es claro en establecer que el canon correspondiente al mes de junio de 2020 es condonado por la parte DEMANDANTE bajo su mera liberalidad atendiendo a las situaciones descritas en el literal B del punto 1 del presente escrito;
3. De la lectura del estado de cuentas se observa un cobro del IVA a la cláusula penal por parte del DEMANDANTE, desconociendo el artículo 447 del Estatuto Tributario y el concepto de la DIAN 031890 de 5 de noviembre de 2015 que establece la imposibilidad de incluir IVA en las cláusulas penales, toda vez que estas no son factor de la base gravable del impuesto porque en esencia no corresponden a la remuneración de un servicio.

**Comunicación 9 de septiembre de 2020 enviada a la codeudora vía correo electrónico.**

Inconforme con los acuerdos realizados, LA DEMANDANTE envió correo electrónico a la codeudora MARTHA JANETH ROZO RAMOS, indicándole entre otras lo siguiente, que se transcribe a continuación: (ANEXO NO. 9)

*(...) 11. En ánimos de conciliar una suma rápida, según mi calculo inicial (que incluye los descuentos jamás aceptados por los arrendatarios) se deben aproximadamente **\$7.754.207..** A este valor llego restándole a la suma a uds. (sic) presentada los tres pagos por uds (sic) hechos posteriormente, así:*

\$18.027.740	
--------------	--

\$2.395.600	
\$3.008.333	
\$4.869.600	

(...)

Como puede dar cuenta el Juzgador, LA DEMANDANTE no tiene certeza de los valores que él mismo ofreció y aceptó, haciendo repentinos cambios de mala fe, bajo razonamientos, argumentos y acuerdos inexistentes que dan cuenta de su afanosa necesidad de buscar como lo indica “una suma rápida” y así sacar un provecho económico desproporcionado y a costa de su posición contractual.

## **2. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA DEMANDANTE**

Como bien se sabe, el objeto de este recurso es dar cuenta al señor juez de la existencia de las diversas posiciones encontradas entre las partes respecto a las obligaciones a cargo de cada una de ellas. Por lo tanto, resulta necesario exponer el incumplimiento contractual de la parte demandante así:

La cláusula vigésima cuarta del contrato de arrendamiento en su numeral 3 indica como obligación del ARRENDADOR, en este caso ZOG S.A.S, la siguiente:

*OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. 3. Cuando el contrato de arrendamiento comercial conste por escrito, EL ARRENDADOR deberá suministrar tanto al ARRENDATARIO como al codeudor cuando sea el caso, copia de éste con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de 10 (diez) días contados a partir de la fecha de la celebración del contrato.*

La DEMANDADA a pesar de la insistencia y requerimientos verbales en fechas posteriores a la firma del contrato le solicitó a la DEMANDANTE copia del contrato con firmas originales, sin que estas fueran entregadas por la DEMANDANTE hasta el 25 de mayo de 2020. Este lapso excede con creces

el señalado en la cláusula y da lugar a la sanción descrita en el numeral 4 de la cláusula vigésima cuarta del contrato que en su párrafo dispone: (...) “El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de la parte, por autoridad competente, con multas equivalentes a 3 (tres) mensualidades de arrendamiento. (...)”

Dicho incumplimiento es desconocido por la parte DEMANDANTE, inclusive, bajo gravedad de juramento en sede de conciliación y conociendo las implicaciones penales que esto supone. No obstante, a la fecha la DEMANDADA ha recolectado el suficiente material probatorio para que en sede judicial se declare este derecho en favor de la DEMANDADA y se evidencie una vez más, la forma inescrupulosa en la que la DEMANDANTE actúa con tal de obtener un beneficio económico propio.

### **3. DE LA DEMANDAS INCONGRUENTES, INCIERTAS E IMPRECISAS PRESENTADAS POR LA DEMANDANTE EN CONTRA DE LA DEMANDADA.**

ZOG S.A.S radicó numerosas demandas ejecutivas durante el año 2020 y 2021, las cuales fueron inadmitidas, rechazadas y retiradas dada la imposibilidad de entender las reales pretensiones de la DEMANDANTE, lo cual es fiel prueba de la ausencia de claridad, expresión y exigibilidad. Para mejor entendimiento del señor juez, explicamos lo sucedido así:

#### **A. Proceso ejecutivo de menor cuantía - Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá D.C.**

- I. El día 29 de octubre de 2020, ZOG S.A.S, radicó demanda de proceso ejecutivo singular de menor cuantía que en reparto correspondió al juzgado 33 Civil Municipal.
- II. El día 27 de enero de 2021, el señor Juez 33 Civil Municipal de Bogotá **inadmite la demanda** (ANEXO NO.7) solicitando:
  - a. Aclarar las pretensiones de la demanda en el sentido de indicar únicamente las sumas de dinero que desea cobrar debiendo tener de presente que las pretensiones deben indicarse con precisión y claridad (Núm. 4 Art. 82 C.G.P.)

- b. Se le indica que **no puede cobrar interés de mora sobre los cánones causados entre abril y junio de 2020** de conformidad con el Art. 3 Inc. 2 Núm. 1 del Decreto legislativo 579 de 2020.
  - c. Determinar la cuantía del proceso a fin de determinar la competencia.
- III. Vencidos los términos, el día 22 de febrero de 2021, el señor **juez rechaza la demanda** por competencia, y remite el expediente al Juzgado 51 de pequeñas causas. siendo que el día 19 de marzo de 2021 internamente es radicado el proceso en el juzgado 51 de pequeñas causas y competencia múltiple.

**B. Proceso ejecutivo de mínima cuantía - juzgado 51 de pequeñas causas y competencia múltiple.**

- IV. El 10 de mayo de 2021, el señor juez 51 de pequeñas causas **inadmite la demanda** solicitando subsanación dentro de los cinco (5) días siguientes, so pena de rechazo.
- V. El día 19 de mayo de 2021, el demandante a través de su apoderado allega la subsanación de la demanda.
- VI. El día 30 de julio de 2021, el señor juez 51 de pequeñas causas **nuevamente inadmite la demanda** (ANEXO NO.8), advirtiendo, **so pena de rechazo**, la necesidad de subsanar en cinco (5) días siguientes teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
- a. La redacción de las pretensiones conlleva a **total confusión**.
  - b. Solicita excluir de los hechos las pretensiones
  - c. Solicita se **aclare por qué se persigue el cobro de intereses** si los mismos no están pactados en el contrato.
- VII. El día 27 de septiembre de 2021 la parte DEMANDANTE radica memorial solicitando el retiro de la demanda; el cual es resuelto favorablemente mediante auto del 8 de octubre de 2021.

Con base en lo anterior, se evidencia que la DEMANDANTE no solo ha desgastado el orden judicial durante más de un año, sino que además,

demuestra no tener claridad respecto de las sumas pretendidas ni la naturaleza de estas; situación que los juzgados de conocimiento advirtieron en dos ocasiones y en periodos de tiempo distintos, estos últimos, suficientemente razonables para que cualquier persona que tenga la claridad de las sumas de dinero que se le adeudan, pueda determinar con certeza y precisión sus pretensiones, subsanando la demanda en los términos otorgados y sin dilaciones. Circunstancia que en el presente caso brilla por su ausencia, y al hacerlo, inexorablemente degenera en la improcedencia de la ejecución.

Sobre este punto surgen las preguntas: Si las obligaciones dinerarias pretendidas son claras, expresas y exigibles a la luz de la interpretación contractual y normativa de la DEMANDANTE ¿Por qué se inadmite una demanda en dos oportunidades diferentes por dos jueces diferentes? y, ¿Por qué se interpone nuevamente la demanda 4 meses después de retirada, en vez de subsanar dentro del término otorgado por el segundo fallador?

La conclusión a la que llega la parte DEMANDADA es simple y refulge diáfana a lo largo del presente escrito: (i) NO hubo claridad, expresión ni exigibilidad por parte de LA DEMANDANTE respecto de las sumas de dinero pretendidas en las demandas señaladas en este acápite; y, (ii) a la fecha, en el curso del proceso que nos atañe a pesar de haberse tomado 4 meses para acomodar las pretensiones a su favor, sigue sin tener claridad, expresión y exigibilidad en el título ejecutivo en que se basa la ejecución, reiterando que este mutó por el acuerdo de las partes durante la pandemia, para lo cual es preciso recordar que de conformidad con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso:

*"Pueden demandarse ejecutivamente **las obligaciones expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184." (Negrillas fuera del original)."*

En el presente asunto la parte DEMANDANTE no presentó un título que reúna las características exigidas en la norma transcrita. En efecto, en su demanda olvidó mencionar las situaciones y acuerdos presentados en este escrito, por lo cual, considero importante llamar la atención en el sentido que la finalidad del proceso ejecutivo no es declarar derechos en discusión o controvertibles, sino llevar a efecto aquellos que ya se encuentran consolidados en títulos que contienen una obligación clara, expresa y exigible; en el caso sometido hoy a estudio del Despacho, es claro que existen posiciones encontradas entre las partes en cuanto a los derechos y reclamaciones que se persiguen y que ello ha generado una discusión entre éstas que hoy en día no está zanjada, de suerte que no estamos frente a obligaciones que pudieran ser exigibles a través de un proceso de esta naturaleza, sino frente a un escenario típico de discusión contractual donde ambas partes tienen reparos frente a sus posiciones y reclamos.

Los acuerdos que omitió allegar ZOG S.A.S con su demanda y que aportamos en este escrito como sustento de este recurso, evidencia la falta de idoneidad de los documentos aportados por la parte ejecutante en cuanto a su exigibilidad y, por supuesto, a su naturaleza de título ejecutivo, razón suficiente para no continuar con la ejecución deprecada.

A continuación, me permito señalar cómo los documentos allegados no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso:

- **OBLIGACIÓN EXPRESA:** los documentos allegados como base del cobro ejecutivo, son documentos que, si bien tienen contenido obligacional, no es menos cierto que es precisamente el alcance y exigibilidad de ese contenido el que ha generado reclamos y discrepancias recíprocas entre las partes y, por esta sencilla pero concluyente razón no se puede afirmar ni inferir la existencia de la obligación hoy reclamada por la vía ejecutiva, en los términos formulados unilateralmente por ZOG S.A.S.

Que la obligación sea expresa tiene que ver con lo manifiesto, y esto es contrario a lo oculto o secreto, significa que el deudor está obligado a pagar una suma de dinero que se puede establecer con la simple lectura de los documentos allegados como base de ejecución, lo cual brilla por su ausencia en este caso, pues se reitera, que las obligaciones dinerarias contenidas en el título ejecutivo (contrato de arrendamiento), mutaron por el acuerdo mutuo de las partes en razón a la contingencia sanitaria por COVID-19.

- **OBLIGACIÓN CLARA:** de los documentos contractuales allegados como fundamento de la ejecución, no logra establecerse que la suma hoy pretendida se identifique con claridad. Considero importante destacar que el significado de que la obligación sea clara tiene que ver con que no haya lugar a duda alguna con la naturaleza, límites y alcance de la prestación, se debe establecer de la lectura del documento allegado como título ejecutivo que el monto es exacto, sin lugar a la duda. Requisito que aquí tampoco está satisfecho.

- **OBLIGACIÓN EXIGIBLE:** la exigibilidad de la obligación tiene relación con que se pueda demandar el pago o cumplimiento de la misma sin que se encuentre pendiente el cumplimiento de una condición, la cual, para este caso, sería el incumplimiento de las obligaciones acordadas por la DEMANDADA; sin embargo, de la lectura de las comunicaciones de 9 de julio de 2020 y 31 de agosto de 2020, se da cuenta de que las obligaciones dinerarias establecidas en los acuerdos fueron cumplidas en su totalidad por la DEMANDADA sin que mediara la condición de suscribir un otrosí al contrato, además, el recibo del inmueble a satisfacción y los pagos realizados fueron aceptados por LA DEMANDANTE bajo los conceptos señalados en las correspondientes comunicaciones y transferencias.

Lo anterior permite concluir que las obligaciones dinerarias pactadas con antelación a la coyuntura por pandemia, mutaron por el evento de fuerza mayor e imprevisible derivado de la pandemia, dando lugar a la readecuación de las condiciones contractuales mediante los acuerdos y comunicaciones previamente expuestas, que forjaron un acuerdo **sustancialmente diferente al inicialmente pactado** y que una vez fueron realizados los pagos acordados, la parte DEMANDANTE optó por modificar las condiciones a su acomodo con el fin de sacar mayor provecho económico a costa de su posición contractual.

#### **IV, CONCLUSIONES**

1. El artículo 422 del Código General del Proceso, establece que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, para librar mandamiento de pago el Juzgador debe verificar que el título cumpla con los tres requisitos, y en caso que no se verifiquen, el ejecutado podrá mediante recurso de reposición contra el mandamiento de

pago, solicitar que se revoque, so pena de continuar con el trámite de una ejecución sin asidero legal.

2. Los documentos allegados como base de recaudo en el presente proceso ejecutivo no cumplen con los requisitos señalados en: (i) el artículo 422 del Código General del Proceso, en cuanto a la claridad, exigibilidad y condición de expresión de la obligación.

### **V. PETICIÓN**

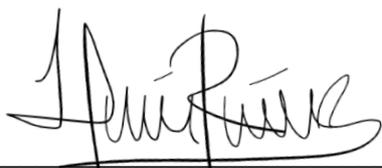
De conformidad con los argumentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, solicito comedidamente al Juzgado que revoque en su totalidad el Auto del 23 de febrero de 2022, mediante el cual libró mandamiento de pago en mí contra y de mis poderdantes y, como consecuencia de ello, se revoque el auto que decretó las medidas cautelares solicitadas, condenando en costas y agencias en derecho a la parte ejecutante.

### **V. ANEXOS**

1. **ANEXO NO. 1:** Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y tomado del acápite de pruebas de la demanda; numeral 8.1.
2. **ANEXO NO. 2:** Comunicación enviada del 20 de mayo de 2020 vía mensaje de datos (Whatsapp) por parte del señor Giancarlo Zogmaister Sarmiento, representante legal de ZOG S.A.S.
3. **ANEXO NO. 3:** Comunicación enviada del 22 de mayo de 2020 vía mensaje de datos (Whatsapp y correo electrónico) por parte de Héctor Hernán Rodríguez Benavides; Héran Ricardo Rodríguez Rozo y Martha Janeth Rozo Ramos al señor Giancarlo Zogmaister Sarmiento, representante legal de ZOG S.A.S.
4. **ANEXO NO. 4:** Capturas de pantalla- Transferencias Bancarias por valor de \$2.395.600, \$3.008.333 y \$4.621.849 a ZOG S.A.S en cumplimiento de los acuerdos concertados durante la pandemia.

5. **ANEXO NO. 5:** Comunicación enviada del 26 de mayo de 2020 vía mensaje de datos (Whatsapp) por parte del señor Giancarlo Zogmaister Sarmiento, representante legal de ZOG S.A.S.
6. **ANEXO NO. 6:** Captura de pantalla de mensaje de datos (Whatsapp) enviado por parte del señor Giancarlo Zogmaister Sarmiento, representante legal de ZOG S.A.S. al señor Héctor Hernán Rodríguez Benavides, el día 09 de julio de 2020 con el contenido de un cuadro denominado "Estado de cuentas".
7. **ANEXO NO. 7:** Auto que inadmite la demanda, proferido el 27 de enero de 2021 por el señor Juez 33 Civil Municipal de Bogotá D.C. dentro del proceso No. 11001400303320200067400.
8. **ANEXO NO. 8:** Auto que inadmite la demanda, proferido el 30 de julio de 2021 por el señor Juez 51 Civil Municipal de Pequeñas causas y competencia múltiple de Bogotá D.C. dentro del proceso No.11001400306920210028400.
9. **ANEXO NO.9.** Comunicación del 9 de septiembre de 2020 enviada vía correo electrónico a la codeudora Martha Janeth Rozo Ramos.
10. **ANEXO NO. 10.** Poder conferido por el señor HÉCTOR HERNÁN RODRIGUEZ BENAVIDES junto con correo electrónico de ratificación en atención a lo dispuesto por el Decreto 806 de 2020
11. **ANEXO NO. 11.** Poder conferido por la señora MARTHA JANETH ROZO RAMOS junto con correo electrónico de ratificación en atención a lo dispuesto por el Decreto 806 de 2020.

Del Señor Juez, con todo respeto.



---

**Hernán Rodríguez Rozo**  
**C.C. 1.015.434.504 de Bogotá D.C.**  
**T.P. 312.330 del C.S. de la J.**

# ANEXO 1

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA COMERCIO

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Bogotá, D.C., 28 de Diciembre de 2019.

EL ARRENDADOR: ZOG SAS. NIT: 860070888-2 GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO C.C. 79.943.464 de Bogotá D.C. REPRESENTANTE LEGAL - GERENTE y JIMENA SARMIENTO DE ZOGMAISTER CC. 41.545.038 de Bogotá D.C en calidad de SUB gerente de ZOG SAS.

EL ARRENDATARIO: HERNAN RICARDO RODRIGUEZ CC 1.015.434.504 de Bogotá & HECTOR HERNAN RODRIGUEZ BENAVIDES CC 3055271 de Guasca

### CONDICIONES GENERALES

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato EL ARRENDADOR concede a EL ARRENDATARIO el goce del inmueble descrito a continuación en cláusula segunda.

**CLAUSULA SEGUNDA: DIRECCION DEL INMUEBLE:** El inmueble esta ubicado en el local 2 de la carrera 18 No 122-05 ( 2 local sobre la calle 122 al lado de la terraza del rte Giuseppe Verdi) en la ciudad de Bogotá.

**CLAUSULA TERCERA: DESTINACION:** EL ARRENDATARIO se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para uso comercial de venta de helados y papas a la francesa.

**CLAUSULA CUARTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El valor del arrendamiento mensual es de \$ cinco millones quinientos mil pesos moneda corriente (\$ 5.500.000) incluido IVA del diecinueve por ciento (19%). Se autoriza como parte de la negociación del contrato un descuento por pago anticipado al arrendador, estipulando que si se realiza el pago dentro de los primeros diez (10) días del mes, el valor a cancelar tendrá un descuento de setecientos cincuenta mil pesos moneda corriente ( \$ 750.000 ), que para el primer año estaría en cuatro millones setecientos cincuenta mil pesos m/cte. (\$4.750.000) iva incluido.

**CLAUSULA QUINTA: INCREMENTOS DEL PRECIO:** Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, más el 2% después del incremento del IPC, o sea un IPC MAS DOS PUNTOS. Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO y el deudor solidario quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia de este.

**CLAUSULA SEXTA: LUGAR Y FECHA PARA EL PAGO:** EL ARRENDATARIO pagara el día 10 de cada mes o antes el precio del arrendamiento en la siguiente cuenta bancaria: Banco Davivienda, Cuenta de ahorro No. 00570000712-2 a nombre de la sra Jimena Sarmiento de Zogmaister con CC 41.545.038 de Bogotá. Si la consignación se realiza fuera de la ciudad de Bogotá, el costo bancario lo asume el arrendatario. Después del día 10 se incurrirá en mora y el arrendatario deberá pagar los intereses de mora en que incurra.

**CLAUSULA SEPTIMA: VIGENCIA DEL CONTRATO:** Doce (12) meses, que comienzan a contarse el día martes 31 de Diciembre de 2019.

**CLAUSULA OCTAVA: PRORROGAS:** Vencido el primer término de la vigencia de este contrato (12 meses), a menos que alguna de las partes haya comunicado a la otra con una antelación no menor a tres (3) meses y por correo certificado su intención de darlo por terminado, el contrato se considerara prorrogado por la misma vigencia y en las mismas condiciones inicialmente pactadas.

**CLAUSULA NOVENA: SERVICIOS:** Dentro del valor estipulado como canon los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado, Aseo y Energía Eléctrica están ya incluidos, siendo responsabilidad su pago por parte del Arrendador. El arrendatario se compromete a tener un uso racional del consumo de agua y siempre en actitud de ahorro. El baño está dentro de las instalaciones del Rte Giuseppe Verdi y su mantenimiento y limpieza correrá por cuenta del arrendador.

Para el consumo de energía también se compromete a tener un uso racional y de ahorro, con equipos eficientes y mantenimientos al día. El arrendatario utilizara un congelador mostrador y otro de depósito., que junto a los otros equipos que pueda utilizar no significara un consumo mayor a \$400.000 (según valor kilovatio en la zona) . En caso de necesitar un mayor uso de consumo, el arrendatario deberá pagar la diferencia.

Arrendador: ZOG SAS. GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO.

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA COMERCIO

**CLAUSULA DECIMA: GASTOS DEL CONTRATO:** El valor de los derechos fiscales de las investigaciones comerciales y demás gastos que se causen por el otorgamiento de este contrato, de sus prorrogas y renovaciones, correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO. Y los derechos de este contrato de entrega del inmueble equivalente se pagarán entre las dos partes.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA: PENAL:** El incumplimiento por parte de cualquiera de las partes de este contrato, constituirá a la parte afectada, una suma equivalente al tripló del precio mensual del arrendamiento ( 3 cánones de arriendo) que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extinguirá la obligación principal que es el canon de arriendo .

**CLAUSULA DECIMA CUARTA: LINDEROS:** Los linderos del local son: al norte el corredor de entrada rte Giuseppe Verdi y baño primer piso Rte. Al oriente la terraza del rte Giuseppe verdi. Al sur el antejardín que da sobre la calle 122 y cuyo uso está permitido para el desarrollo de la actividad comercial y al occidente el local no. 3 actualmente ocupado por la Sra. Pili Durán y baño primer piso Rte.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO y el deudor solidario que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos del que trata el artículo 2007 del Código Civil, y en general a los que consagre cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA:** EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha del vencimiento del termino inicial o de sus prorrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador o a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte de EL ARRENDATARIO en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

**CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACION:** Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato comercial.

**A FAVOR DE EL ARRENDADOR:** Son causales para que EL ARRENDADOR pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte de EL ARRENDATARIO de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato.
3. El cambio de destinación del inmueble.
4. La incursión reiterada de EL ARRENDATARIO en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización de EL ARRENDADOR o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de EL ARRENDATARIO.
6. EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del termino inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución previo aviso escrito a EL ARRENDATARIO a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:
  - ❖ Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propio negocio, por un término no menor de un (1) año.
  - ❖ Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.
  - ❖ Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

**A FAVOR DE EL ARRENDATARIO:** Son causales para que EL ARRENDATARIO pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la presentación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de EL ARRENDADOR o por que incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos EL ARRENDATARIO podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
2. La incursión reiterada de EL ARRENDADOR en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA COMERCIO

3. El desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de los derechos reconocido a EL ARRENDATARIO por la Ley o contractualmente.
4. EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito dirigido a EL ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso EL ARRENDATARIO no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar a EL ARRENDADOR. De no mediar por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá revocado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: 1:** Podrá EL ARRENDADOR ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO y del deudor solidario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión. **PARAGRAFO 2: CESION DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO** acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifica su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido a conformidad el inmueble objeto de este contrato en las condiciones que consta según inventario y fotos y así lo entregará EL ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por algunas de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. El local se entregará en las condiciones que lo tengan adecuado.

**CLAUSULA VIGESIMA: MEJORAS:** Podrá EL ARRENDATARIO ejecutar en el inmueble mejoras de alguna especie, siempre y cuando tengan el permiso escrito de EL ARRENDADOR, si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. Así mismo cualquier mejora o cambio debe contar con el cumplimiento de la normatividad del edificio, con el cumplimiento de las normas distritales y con el respeto a los linderos y derechos de los vecinos. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la Ley 820 de 2003. No se podrán hacer reparaciones locativas, si se llegare a necesitar deben tener un permiso por escrito de EL ARRENDADOR, como se encuentra escrito anteriormente.

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: DEUDOR SOLIDARIO:** El suscrito:

MARTHA JANETH ROZO RAMOS CC. 51.987.013 DE Bogotá

Por medio del presente documento me declaro deudor de EL ARRENDADOR en forma solidaria e invisible junto con EL ARRENDATARIO de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble a EL ARRENDADOR por concepto de: Arrendamientos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales al cual renuncio expresamente. Todo lo anterior sin perjuicios de que en caso de abandono del inmueble el deudor solidario puede hacer entrega válidamente del inmueble a EL ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente al deudor solidario en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato. **PARAGRAFO: CESION DEL CONTRATO:** El deudor solidario acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y ratifica su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

**CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente a EL ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad la tendrán el deudor solidario en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo a EL ARRENDADOR. En caso de tener algún mueble o electrodoméstico serán guardados hasta por un mes por parte del arrendador en bodega que este destine y a partir de

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA COMERCIO

esta fecha, siempre y cuando el arrendatario no solicitase la entrega de los bienes, podrá hacer uso de los mismos de la forma que considere sin lugar a ningún tipo de reclamación, pago por el valor de los bienes o indemnización.

**CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD:** EL ARRENDATARIO asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones del mismo, o a los inmuebles y enseres y dotaciones de los vecinos y de los terceros, cuando estos provengan o sean causados por EL ARRENDATARIO, por sus empleados o por descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas llaves del agua o las luces prendidas etc., en cualquiera de los casos se compromete a controlar los daños hasta tanto se le dé solución definitiva por quien corresponda. EL ARRENDADOR NO ASUME responsabilidad alguna por los daños o Perjuicios que EL ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, por robos, ni por siniestros causados por incendio o inundación. Serán de cargo, costo y obligaciones de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

**CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:** Son obligaciones de EL ARRENDADOR las siguientes:

1. Entregar a EL ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Cuando el contrato de arrendamiento comercial conste por escrito, EL ARRENDADOR deberá suministrar tanto a EL ARRENDATARIO como al codeudor, cuando sea el caso, copia de este con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
4. Las demás obligaciones consagradas para EL ARRENDADOR en el Capítulo II, Título XXVI, Libro IV del Código Civil. **PARAGRAFO.** El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

**CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:** Son obligaciones de EL ARRENDATARIO:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expone el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.
5. Las demás obligaciones consagradas para EL ARRENDATARIO del Código Civil del Comercio.

**CLAUSULAS ADICIONALES:** 1.- **AUTORIZACION DE FIRMA DE CONTRATO:** El local número 2 ubicado en la carrera 18 NO 122 05 es de propiedad de la señora JIMENA DEL PILAR SARMIENTO DE ZOGMAISTER con CC 41.548.038 de Bogotá y del señor GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO CON CC 79.943.764 de Bogotá quien a través de la firma del presente contrato autorizan a la sociedad ZOG SAS para que sirva de arrendador del local en cuestión. 2.- **ENTREGA DE COPIAS:** A la firma de este documento EL ARRENDATARIO certifica haber recibido una copia de este contrato con firmas originales y una copia simple de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal (solo si el inmueble arrendado pertenece a este régimen) y, el deudor solidario certifica haber recibido una copia con firmas originales de este contrato, sacado de una fotocopia, conforme lo prevé los numerales 3 y 4 del Art. 8 de la ley 820 de 2003. **NOTIFICACIONES JUDICIALES:** Para efectos de notificaciones judiciales y extrajudiciales, relacionadas directas e indirectamente con el contrato de arrendamiento las partes acuerdan que serán las que se registren debajo de sus firmas y se obligan a informar por escrito a la otra parte, a través de servicio postal autorizado cualquier cambio de dirección. (Art. 12 ley 820 de 2003).

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles, hoy 28 de diciembre de 2019.

**EL ARRENDADOR:**

Arrendador: ZOG SAS, GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO PARA  
COMERCIO

*[Handwritten signature]*  
ZOG SAS, NIT: 860070888-2  
REPRESENTANTE LEGAL  
GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO C.C. 79.943.464 de Bogotá D.C.  
Dirección: 58 No. 5-35  
Cel.: 3142396757  
Correo: [zogmaister@yahoo.com](mailto:zogmaister@yahoo.com)

ZOG SAS, NIT: 860070888-2  
SUB GERENTE  
JIMENA SARMIENTO DE ZOGMAISTER C.C. 41.545.038 de Bogotá D.C.  
Dirección: 58 No. 5-35  
Cel.: 3142396759 - 6155824  
Correo: [jimenasarmiento@yahoo.com](mailto:jimenasarmiento@yahoo.com)

LOS ARRENDATARIOS:

*[Handwritten signature]*  
HERNAN RICARDO RODRIGUEZ  
CC 1.015.434.504  
Dirección: *Cra 17 # 124-31*  
Cel.: *3125465300*  
Tel fijo: *8025677*  
Correo: *herman0908@hotmail.com*  
DEUDOR SOLIDARIO: *[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
HECTOR HERNAN RODRIGUEZ BENAVIDES  
CC 3055271  
*Cra 17 124-31 Apto 608*  
*3103012129*  
*8025677*  
*hrodriguez271@hotmail.com*  
HRODRIGUEZ 271@hotmail.com.

MARÍA JAVETH ROZO RAMOS CC. 51.987.013 de Bogotá  
Dirección: *Cra 51 # 102A-36 Apto 403. Barrio Pasadena.*  
Cel.: *3104601027* Tel casa: Tel. Oficina: *3104601027*  
Correo: *marthakrozorzo@hotmail.com*  
*MARITKA ROZO@hotmail.com*



Resolución  
No. **8167** 02-OCT-2020

Pendiente: *certificado laboral herman*  
*certificado ingresos*  
*tradición y libertad*



+57 314 2396757

últ. vez hoy a las 7:50 p. m.



Reciban un cordial  
saludo

Por medio de la  
presente respondemos  
a su comunicación  
enviada a través de  
este medio

1. Consideramos  
que les hemos dado  
un trato generoso  
para la situación  
que actualmente  
se está viviendo,  
reduciéndoles el pago  
del arriendo en un  
70% ( adicionalmente  
parece que con  
los decretos

presidenciales va a



Mensaje



## ANEXO 2

### Transcripción mensaje de datos propuesta ZOG S.A.S de 20 de mayo de 2020.

20/5/2020 9:58 p. m. - +57 314 2396757: Reciban un cordial saludo  
Por medio de la presente respondemos a su comunicación enviada a través de este medio

1. Consideramos que les hemos dado un trato generoso para la situación que actualmente se está viviendo, reduciéndoles el pago del arriendo en un 70% (adicionalmente parece que con los decretos presidenciales va a haber una reducción en el pago del IVA entonces también se ahorrarían este gravamen del 19%). Desgraciadamente ustedes optaron por no intentar abrir y al no generar recaudo por ventas les sigue pareciendo la propuesta de reducción del arriendo insuficiente.

Entendemos que las situaciones no son fáciles y el panorama complejo, pero a corto plazo había posibilidades de desarrollar el negocio de domicilio y una vez terminada la cuarentena de seguir consolidando el negocio.

2. Si ya la decisión final de ustedes está tomada y desean entregar el local hay que desocupar el mismo y entregarlo en las condiciones que les fue dado

3. Cómo se les dijo telefónicamente las adecuaciones que ustedes han hecho sólo le sirven a una persona que quiera seguir con el negocio de ustedes, porque cualquier persona que intente montar un negocio propio va a tener unos requerimientos particulares y sus adecuaciones no serán consideradas mejoras ni beneficios.

4. La propuesta de reducir el Canon de arriendo durante la cuarentena está pensada para ayudarles en la consolidación del mismo y al cumplimiento del contrato, pero según su comunicación entendemos que prefieren dar por terminado el contrato.

5. El contrato estipula que el incumplimiento por cualquiera de las partes constituirá a la parte afectada una suma equivalente a 3 cánones de arriendo y que el pago de la pena no extinguirá la obligación principal que es el Canon de arriendo.

6. Cómo entendemos que es una situación difícil para ustedes y para ayudarles en la rápida salida al contrato, podemos dar por terminado de común acuerdo el contrato mientras se cumplan estas condiciones:

A) El pago del Canon completo del mes de marzo que debió ser cancelado antes del día 10 de marzo cuando no se había generado ninguna restricción por pandemia y que actualmente está en mora.

B) El pago de abril de los días de abril y mayo (proporcional de los días hasta que sea entregado a satisfacción) del canon del local con el descuento ofrecido del 30%. Si el decreto de arriendo estuviera vigente y de hecho contemple el no cobro de IVA a locales comerciales estos días irían sin ese impuesto.

C) El pago de 1.5 cánones de arriendo por la entrega anticipada del local en cumplimiento del contrato. Cómo se pueden dar cuenta hay una disminución del 50% de lo establecido en el contrato.

D) La entrega del local en las mismas condiciones en que fue entregado. Se les recuerda que durante la instalación de la puerta metálica efectuada por ustedes rompieron el vidrio principal de la

fachada de vidrio por lo cual debe ser puesto tal y como estaba antes.

7. Nosotros preferiríamos que se cumpla el contrato tal como habíamos quedado y que ustedes intentaran consolidar en lo que queda del año el contrato para ver si el negocio puede funcionar o no e intentar recuperar la inversión hecha. Consideramos que seguimos siendo generosos en cuanto a ustedes ya que se redujo a la mitad la cláusula de incumplimiento y se les está manteniendo el descuento que se les había ofrecido inicialmente, aunque como se les puso en el numeral cuatro esto era para incentivarlos a seguir, aliviar cargas y no terminar el contrato.

En espera de la mejor solución para ambas partes  
atentamente

Giancarlo Zogmaister  
3142396757

22/5/2020 5:36 p. m. - Hector Rodriguez: <Multimedia omitido>

22/5/2020 5:37 p. m. - Hector Rodriguez: Que tal Giancarlo, acuso envío de la cuarta comunicación conforme a la conversación con Hernan Ricardo el día de hoy. Saludos

# ANEXO 3

Bogotá D.C., Mayo 22 de 2020

Señores,  
ZOG S.A.S NIT: 860070888-2  
GIANCARLO ZOGMAISTER SARMIENTO  
REPRESENTANTE LEGAL- ARRENDADOR  
Calle 58 # 5-35  
Bogotá D.C

**ASUNTO: CUARTO COMUNICADO CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 18 122- 05 LOCAL 2 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**

**Apreciado Giancarlo,**

De acuerdo con nuestra conversación telefónica del día de hoy 22 de mayo de 2020, atentamente me permito dar respuesta a su propuesta recibida desde su WhatsApp así:

- 1. Reducción al pago del arrendamiento en un 70% y adicionalmente reducción al pago del IVA del 19% según decreto del Gobierno Nacional.**

Aceptamos la propuesta, comprometiéndonos a pagar los canones de arrendamiento del periodo comprendido entre el 20 de marzo y el 20 de mayo de 2020 a razón de \$1.197.600 mensuales para un total de \$2.395.600 a la entrega y recibí a satisfacción del inmueble por parte de usted como arrendador.

- 2. Si ya la decisión final de ustedes está tomada y desean entregar el local hay que proceder a desocupar el mismo y entregarlo en las condiciones que les fue dado.**

AL respecto, nuevamente reiteramos que desde el pasado 25 de marzo de 2020 fecha de envío de nuestra primera comunicación, solicitamos la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, toda vez que las causas que generan la terminación del contrato se fundamentan en un caso de fuerza mayor e imprevisión que imposibilita continuar cumpliendo con las obligaciones pactadas tanto por usted como por nosotros.

Y entendiendo que nuestro ofrecimiento de dejar sin ningún costo las adecuaciones realizadas al local según lo manifestado verbalmente por usted no le generan beneficio alguno, nos comprometemos a entregar el local en igual condiciones como lo recibimos.

- 3. Cómo se les dijo telefónicamente las adecuaciones que ustedes han hecho sólo le sirven a una persona que quiera seguir con el negocio de ustedes, porque cualquier persona que intente montar un negocio propio va a tener**

**unos requerimientos particulares y sus adecuaciones no serán consideradas mejoras ni beneficios.**

Solicitamos reconsiderar únicamente el recibir el portón metálico en gratuidad, que a nuestro juicio genera beneficios al nuevo arrendatario como amplitud en el ingreso al local de sus clientes, comodidad al interior del local, mayor seguridad y si no le sirviere (al arrendatario) podría hacer el cambio y adecuación a su necesidad como lo hicimos nosotros.

4. **El pago de 1.5 cánones de arriendo por la entrega anticipada del local en cumplimiento del contrato. Cómo se pueden dar cuenta hay una disminución del 50% de lo establecido en el contrato.**

No estamos de acuerdo con el pago de la penalidad propuesta, por cuanto en las condiciones actuales de emergencia económica no procede. Por tanto, y en aras de llegar a conciliar este ultimo punto, solicitamos se nos allegue **original digitalizado** del contrato firmado y la documentación que soporta la relación contractual a nosotros y a la codeudora, ya que a la fecha no lo hemos recibido ni física ni por ningún otro medio, pues según usted nos comentó, en su poder reposa el único original.

Lo anterior para que, junto con esta documentación, sea posible solicitar ante la Cámara de Comercio de Bogotá o cualquier otro ente de Conciliación, una cita que aclare las dudas y nos permita llegar a una solución con ayuda de un experto en la materia y poder dar por terminado el contrato de común acuerdo y en los mejores términos.

Cordialmente,



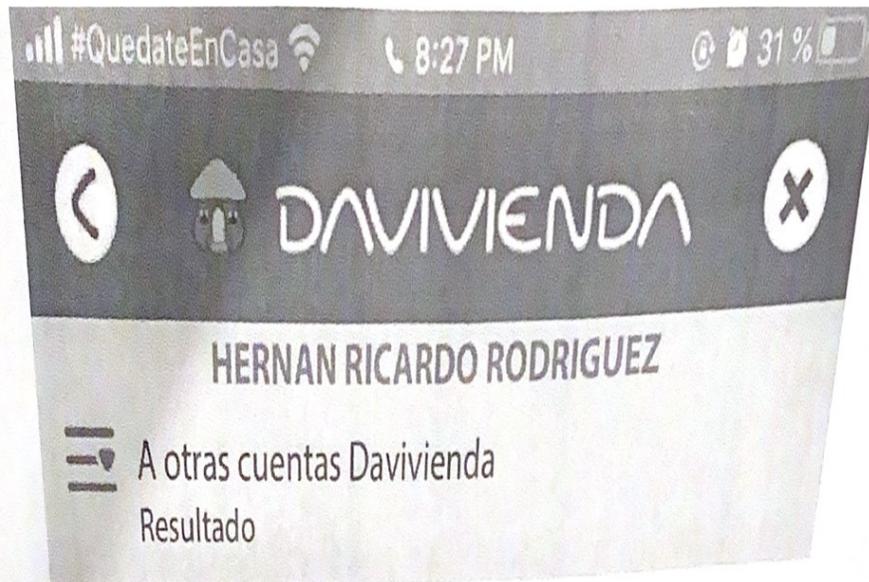
**HECTOR HERNAN RODRIGUEZ B**  
**cc. 3.055.271**  
**Arrendatario**



**HERNAN RODRIGUEZ ROZO**  
**cc. 1015.434.504**  
**Arrendatario**

Copia. Martha Janeth Roza – Deudor Solidario

# ANEXO 4



Transferencia exitosa.

Cuenta origen  
Cuenta de Ahorros  
\*\*\*\*3974

Cuenta destino  
JIMENA DEL SARMIENTO  
Ahorro  
\*\*\*\*7122

Monto **\$3,008,333**

Fecha y hora  
09/07/2020, 8:27 p.m.

Número de aprobación  
270270

Costo de la transacción **\$0**



HERNAN RICARDO RODRIGUEZ

A otras cuentas Davivienda  
Resultado

Transferencia exitosa.

Cuenta origen  
Cuenta de Ahorros  
\*\*\*\*3974

Cuenta destino  
JIMENA DEL SARMIENTO  
Ahorro  
\*\*\*\*7122

Monto **\$2,395,600**

Fecha y hora  
09/07/2020, 8:25 p.m.

Número de aprobación  
252478

Costo de la transacción **\$0**



+57 314 2396757

últ. vez hoy a las 7:50 p. m.



26 de mayo de 2020

Buenos días por medio la presente respondemos comunicación enviada por WhatsApp el día 22 de mayo de 2020.

1. Si es su decisión entregar el local, nos mantenemos en nuestra posición que el local debe ser entregado en las mismas condiciones que nosotros lo entregamos hace aprox. 6 meses. Internamente deben desocupar todo y



Mensaje





+57 314 2396757

últ. vez hoy a las 7:50 p. m.



3. Abrimos la posibilidad de una opción alternativa que sería recibir el local en el estado que está sin que ustedes tengan que incurrir en gastos de adecuación para la entrega. Esta propuesta incluye todo el mobiliario y la máquina de congelación, pero para ser estudiada es necesario saber el valor que ustedes consideran tiene el equipo de congelación ( esta propuesta será estudiada siempre y cuando se ajuste al



Mensaje



26/5/2020 1:17 a. m. - +57 314 2396757: Buenos días por medio la presente respondemos comunicación enviada por WhatsApp el día 22 de mayo de 2020.

1. Si es su decisión entregar el local, nos mantenemos en nuestra posición que el local debe ser entregado en las mismas condiciones que nosotros lo entregamos hace aprox. 6 meses.

Internamente deben desocupar todo y deben quitar desagües externos que hayan instalado así como acometidas eléctricas, estructuras en drywall y dejar resanado y pintado cualquier intervención que hayan hecho. Así mismo externamente debe ser entregado con la fachada en vidrio que tenía en el momento de la entrega.

2. Si es su decisión entregar el local y que se haga de común acuerdo entre las dos partes, para firmar un otro si que modifique el contrato, el local debe ser entregado totalmente saneado en sus obligaciones, que son:

A) El pago hasta la fecha de entrega a satisfacción del canon adeudado (con el respectivo descuento que se les ofreció durante los días decretados de cuarentena y el no cobro de iva del 19% por decreto según días que aplique).

B) el pago del 50% de la cláusula de incumplimiento que contempla el contrato.

3. Abrimos la posibilidad de una opción alternativa que sería recibir el local en el estado que está sin que ustedes tengan que incurrir en gastos de adecuación para la entrega. Esta propuesta incluye todo el mobiliario y la máquina de congelación, pero para ser estudiada es necesario saber el valor que ustedes consideran tiene el equipo de congelación ( esta propuesta será estudiada siempre y cuando se ajuste al valor real del equipo de congelación en este momento y no a la inversión hecha o perspectiva del negocio)

Por favor informarnos su decisión

Att

Giancarlo Zogmaister  
3142396757

26/5/2020 5:17 p. m. - Hector Rodriguez: Giancarlo buenas tardes. Confirmando recibo de la comunicación. Vamos a estudiarla y le doy respuesta. Por favor aclárenos en detalle el punto 3, pues no nos queda claro la opción alternativa planteada.

26/5/2020 5:27 p. m. - +57 314 2396757: Buenas tardes Héctor

la opción 3 dice que nosotros podríamos entrar a estudiar la posibilidad de recibir el local en el estado en que esta (a puerta cerrada), pero esa opción depende básicamente del precio que ustedes le pongan al congelador (que es el activo principal y representativo ahí)

29/5/2020 12:28 a. m. - Hector Rodriguez: Buenos días. Giancarlo. Adjunto envío comunicación con la respuesta a su comunicación del pasado 26 de mayo de 2020. Un saludo,

29/5/2020 12:29 a. m. - Hector Rodriguez: <Multimedia omitido>  
3/6/2020 1:03 p. m. - Hector Rodriguez: Gian Carlo. Buenas tardes.  
Estamos a la espera de su respuesta.  
3/6/2020 1:54 p. m. - +57 314 2396757: Sí buenos tardes ya iba a  
escribirles

Estuvimos averiguando los precios de los equipos y llegamos a esta  
conclusión (aunque sé que todo tiene un precio para nosotros lo único  
que tiene un valor verdaderamente como activo es el congelador lo demás  
nos puede servir momentáneamente pero si hiciéramos otro tipo de  
montajes ya eso es un diseño propio de ustedes que nosotros no nos  
serviría, entonces no nos es posible reconocer un valor representativo  
extra)

Nosotros con todo el menaje que ustedes tienen ahí recibiendo como se  
dice a Puerta cerrada podríamos reconocerle \$7.500.000 que serían  
descontados a la deuda total

Estoy pendiente de que deciden



+57 314 2396757

últ. vez hoy a las 7:50 p. m.



11:02 a. m.

Recibo el día de hoy el local según registro fotográfico

11:02 a. m.

Recibo llave con una copia de puerta metálica

11:03 a. m.

8 de julio de 2020

**Estado de cuentas Sr Hector**

	descuento 40% arriendo	durante fechas de aislamiento	Fecha entrega local 7 de Julio			
		\$5,500,000.00				
marzo sin cuarentena	cuarentena marzo 10 días	cuarentena abril	cuarentena mayo	cuarentena julio 7 días	vidrio roto	arregle local
\$1,666,886.67	\$733,333.33	\$2,200,000.00	\$2,200,000.00	\$513,333.33	\$1,000,000.00	\$300,000.00
<b>Interes mora del 10 de marzo al Jueves 8 de Julio</b>			\$242,487.41			
<small>Se tomó la base solo de marzo sin cuarentena sin IVA, a una tasa de mora del 20% anual. Para la época de cuarentena no aplica el cobro de intereses a lo causado durante la misma</small>						
<b>Iva</b>			\$1,672,000.00			
<small>Sin IVA desde Junio y Julio Parágrafo 2 artículo 10-4 " A los cánones de arrendamiento causados y facturados antes de la entrada en vigencia del presente decreto ( 21 de mayo de 2020) no se le es aplicable el no cobro del IVA</small>						
<b>Clausula incumplimiento 1 canon de arriendo ( según decreto presiden</b>			\$5,500,000.00			
<b>Pago total ( valido hasta Jueves 9 de Julio)</b>			<b>\$18,027,740.74</b>			

NOTA: este estado de cuenta está calculado hasta el día jueves 9 de Julio de 2020. Tal y como se lo comentó al Sr. Hector en el momento de la entrega del local, esta propuesta cumple con la propuesta de alivio enviada por whatsapp el día 29 de Mayo y SOLO esta vigente para el pago inmediato de las obligaciones, de lo contrario será ajustada a lo que dice el contrato de arriendo suscrito entre las partes ( osea no incluye el descuento del 40% durante pandemia, el mes de Julio será causado en su totalidad de citas y siguiendo lo determinado según decreto presidencial el no estar a paz y salvo con las obligaciones causadas no le otorgará la reducción de días, terceras partes de la clausula de incumplimiento)

Buenos días sr. HECTOR envió estado de cuenta para su revision

10:58 a. m.



Mensaje



# ANEXO 7

## INFORME SECRETARIAL:

Ingresa el presente proceso para resolver respecto de su calificación.

Sírvase proveer.

Bogotá, 29 de octubre de 2020.

**CLAUDIA YULIANA RUIZ SEGURA**  
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL**  
Bogotá D.C., 27 de enero de 2021

Proceso: EJECUTIVO  
Radicado: 1100140030332020-00674-00

### I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a estudiar la viabilidad de librar mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia.

### II. CONSIDERACIONES

Correspondió a este Despacho la solicitud de la referencia por reparto de la Oficina Judicial, la cual se inadmitirá por lo siguiente:

- Aclare las pretensiones de la demanda, en dicho acápite debe indicar únicamente las sumas de dinero que desea cobrar, sin hacer referencia a abonos o interpretaciones de la ley, pues para ello se encuentran los hechos y los fundamentos de derecho de la demanda respectivamente. Debe tener presente que las pretensiones deben indicarse con precisión y claridad. (Num.4, Art.82, CGP)
- Respecto de las pretensiones de la demanda, debe tener en cuenta que no puede cobrar interés de mora sobre los cánones causados entre abril y junio de 2020 de conformidad con lo indicado en el Artículo 3 Inciso 2° Numeral 1 del Decreto Legislativo 579 de 2020.
- Determine la cuantía del proceso, indicando el valor en pesos o los salarios mínimos aproximados a los que asciende el mismo, a fin de determinar la competencia. (Nun.9, Art.82, CGP)

Por lo anterior, se le concederá a la parte actora el término de cinco (5) días para que subsane la demanda; so pena de su rechazo.

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Tres Civil Municipal de Bogotá D.C.**,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: INADMITIR** la presente demanda **EJECUTIVO** por lo dicho en la parte motiva de éste proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte actora el término de cinco (5) días para que la subsane, so pena de su rechazo.

Notifíquese,



**HERNÁN ANDRÉS GONZALEZ BUITRAGO**  
Juez

**JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

Hoy 28 de enero de 2021 a la hora de las 8:00 am se notifica a las partes el presente proveído por anotación en el Estado No. 6.

\_\_\_\_\_  
**CLAUDIA YULIANA RUIZ SEGURA**  
Secretaría

# ANEXO 8

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SESENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL HOY CINCUENTA Y UNO DE  
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	NUESTRACOOP
DEMANDADOS	HECTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDEZ Y OTROS
RADICADO	11001 40 03 069 2021 00284 00 00

Previo a calificar la demanda encuentra el Despacho que se debe dar aplicación al contenido del art. 132 del C.G.P. a fin de evitar futuras nulidades, por lo tanto, se requiere a la activa para que, en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane la demanda en lo siguiente:

1. Se de estricto cumplimiento al numeral 4 del art. 82 del C.G.P. Como están redactadas las pretensiones conllevan a total confusión.
  2. Se excluyan los hechos de las pretensiones.
  3. Se aclare por qué se persigue el pago de intereses cuando quiera que los mismos no se encuentran pactados en el contrato de arrendamiento.
- Notifíquese y cúmplase<sup>27</sup>,

  
LUIS GUILLERMO NARVAEZ SOLANO  
JUEZ

## ANEXO 9

Bogotá Miércoles 9 de septiembre de 2020

Sra Martha

reciba un cordial saludo.

A continuación voy a hacerle un estado de cuentas como me lo pidió acompañado de la narración de los hechos.

El día 28 de diciembre de 2019 celebramos el contrato de arrendamiento. Acordamos un canon de \$5.500.000, iva incluido, con un descuento \$750.000 si el pago se hacía antes del día 10 de cada mes.

1. Antes de la pandemia estábamos al día hasta febrero, aunque nunca se pagó a tiempo pero como me pedía el favor su señora hermana de dejarles el descuento por pronto pago así se hizo en dos ocasiones, enero y febrero ( esto se lo pongo para que vea que siempre fui abierto a sus sugerencias y generoso en los tratos).
2. Al día 20 de marzo fecha en que empezaron las medidas no habían pagado el canon correspondiente a MARZO (\$5.500.000)
3. No hubo ningún pago durante el mes de marzo, abril, mayo, junio. Como puede ud. ver en la copia del chat que le estoy enviando entre mi persona y el Sr. Hector hubo una serie de propuestas que incluían una reducción en el canon pero estas nunca se materializaron porque por un lado nunca se firmó un otro sí al contrato (que se dijo era necesario) ni hubo ningún pago mensual por parte de Uds. para estar al día acogiendo a las propuestas. Como arrendadores propusimos diversas fórmulas de alivio pero los arrendatarios no aceptaron de forma real las fórmulas que propusimos y por lo tanto nunca se suscribió un otrosí que modificara el canon de arrendamiento ni las condiciones establecidas en el contrato ni tampoco se recibió dinero alguno que sellara lo acordado.
4. Así llegamos a Julio fecha en que me comunicaron telefonicamente que definitivamente entregaban el local. En los primeros días de Julio según el sr. Hector se nos había consignado un cheque ( le pedí varias veces que me enviara el comprobante y no lo envió).
5. El día 7 de julio nos reunimos el sr. Hector, su señora hermana y yo y me hacen entrega llaves del local. En ese mismo momento les comunico que no estaban a paz y salvo y que habíamos quedado de estar a paz y salvo para recibir el local. El sr. Hector dijo que nos habían hecho una consignación en cheque por valor de \$6.000.000 pero inmediatamente le muestro que ese cheque nunca entró y fue devuelto por causal 06 (creo que por causal de cuenta cancelada). En conclusión no hubo ningún pago y la verdad aquí ya el tono de la conversación cambió, porque se

OK.

NA.

Pago y Entrega

suponía que íbamos a quedar a paz y salvo. Bien claro se le dijo al sr. Hector que los descuentos en el canon era solo si llegabamos a un acuerdo y el pago de lo adeudado, pero no hubo eco en estas palabras. En ese momento según calculo mio que se les envió para revisión la deuda a Julio 7 estaba en aproximadamente 18 millones de pesos (acogiendose a los descuentos en el canon siempre y cuando fueran cancelados inmediatamente). Esta cifra se desglosó en carta adjunta de la copia del chat para que vea como se llega a la misma.

6. Solo hasta el 9 de julio se recibieron dos pagos por \$ 2.395.600 y \$ 3.008.333 que fueron relacionados en carta a nosotros enviada por correo certificado del día 9 de julio de 2.020 y donde los arrendatarios manifiestan su intención de dar por terminado el contrato y además consideran que como arrendadores no hemos cumplido el contrato por supuestamente no haberles entregado copia del contrato. Esta carta me imagino que es de conocimiento suyo es donde nos exponen por primera vez que nos estaban aplicando la clausula de incumplimiento por no haber entregado el contrato ( según Uds.) y que desconocían la deuda. OK
7. Sin entrar a polemizar sobre este punto, quiero aclarar que yo solo tengo mi original y el día de la firma para mí uds se debieron quedar con su copia. No tengo ni idea porque dicen que no tienen su copia, pero de hecho la misma fecha en que el sr. Hector me dice por whatsapp que se la envíe me sorprendí y le envié una copia digital de la misma ( esto para que vea que no había ninguna intención de no hacerlos partecipes del contrato). Me gustaría que revisara el contrato para que viera que ahí mismo dice que uds estan recibiendo copia del contrato en la misma fecha en que se firma. Desde luego buscar evadir las obligaciones aduciendo este incumplimiento y desconocer la deuda causada nos pareció muy contrario al espíritu conciliador que siempre se había tenido, contrario a mi posición que había sido de comprensión por la situación e hizo que contrataramos inmediatamente un abogado. No recibí  
Nada
8. A mediados de agosto enviamos comunicación de terminación del contrato por culpa imputable a los arrendatarios, por el incumplimiento reiterado y no subsanado de las obligaciones a su cargo, tal y como lo establece el contrato (cláusula décima séptima) y lo establecen las normas aplicables. Despues hubo unas llamadas telefonicas de mi abogado y la citación a la conciliación de la personería de bogotá. . Yo estaba esperando esta ocasión para ver si aqui podíamos llegar a un acuerdo cosa que no hubo porque siguen insistiendo en lo del incumplimiento por parte nuestra y a que estan a paz y salvo.
9. En fecha anterior a la conciliación, El día 31 de agosto de 2.020, cuando el contrato ya había sido terminado por incumplimiento de los arrendatarios, se recibió una comunicación invocando una improcedente terminación del contrato con fundamento en el Decreto 797 de 2.020, pues aunque se anunció el pago de la tercera parte de la cláusula penal y el pago de unos intereses, los arrendatarios no estaban al día en el

pago de los cánones de arrendamiento y en todo caso el contrato había terminado desde el día 24 de agosto por incumplimiento de los arrendatarios. En esta comunicación nos avisan que efectuaron un tercer y ultimo pago que comprenden dos consignaciones, una de \$ 4.621.849 más otra de \$247.751.

10. A la fecha los arrendatarios y la deudora solidaria adeudan legalmente el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto (del 1 al 24) de 2.020 más los intereses corrientes y de mora sobre las sumas adeudadas hasta que se produzca su pago efectivo, a lo que se deberán descontar los abonos recibidos imputándolos de la forma establecida en la ley y, y adicionalmente adeudan el pago de los cánones por el tiempo que falte hasta la fecha en la que hubiera terminado el contrato por vencimiento de su término, en los términos del artículo 2003 del Código Civil.
11. En animos de conciliar una suma rapida, según mi calculo inicial ( que incluye los descuentos jamas aceptados por los arrendatarios) se deben aproximadamente \$7.754.207.. A este valor llego restandole a la suma a uds. presentada los tres pagos por uds hechos posteriormente, asi:

\$18.027.740	-	?
\$2.395.600		
\$ 3.008.333		Pagos.
\$4.869.600		

A ese valor debería ( y legalmente se tiene derecho) adicionar el valor del canon hasta la fecha en que se dio por terminado el contrato y no haber podido disponer del local hasta que se diera por terminado el contrato de arriendo ( cosa que se hizo enviandoles a uds. carta en fecha agosto 24) pero no es mi estilo proceder de esta forma.

Según los calculos de mi abogado la suma apegandonos al contrato y la ley podría estar viarias veces más alta del valor por mi pretendido en esta carta ( contando los intereses a los cuales se tienen derecho y los incumplimientos a sus obligaciones).

**Para terminar:**

No es mi intención parecer que desconociera que les tocó muy duro empezar un negocio en medio de una pandemia. Por eso yo trate de ayudarles bajandoles el costo del arriendo y siendo generoso en mis propuestas, pero no hubo eco de la otra parte. Quisiera arreglar esto de la mejor forma y de forma rapida, pero si no conciliamos ya voy a darle via libre al abogado para que proceda con el proceso legal de cobro de lo adeudado y que por contrato consideramos la ley nos da la razón.

Creo que no tenemos que llegar a esto y como incentivo le mantengo mi oferta de conciliar YA por 7.000.000 ( sietemillones de pesos ) para un unico pago de contado, siguiendo con la cifra propuesta por el arbitro de la personería en fechas pasadas ( propuso 6 millones pero no fueron aceptados por los arrendatarios) más un millon de pesos por los gastos que me han ocasionado en este punto por costos legales.

Dispuesto a aclararle cualquier duda o a reunirnos si asi lo considera pertinente

Giancarlo Zogmaister

# ANEXO 10

SEÑOR (A)

JUEZ 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA  
110014003078-2022-00048-00

DEMANDANTE: ZOG S.A.S

DEMANDADOS: HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES, HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO, MARTHA JANETH ROZO RAMOS.

**Asunto:** Otorgamiento de Poder

Entre los suscritos a saber, **HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.055.271 de Guasca, Cund, obrando en nombre propio, por medio del presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL – AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 y con Tarjeta Profesional No. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

El apoderado queda facultado para aceptar, recibir, desistir, sustituir, repudiar, transigir, adicionar, modificar, ratificar y firmar los documentos necesarios para adelantar todos los actos o asuntos relacionados con el mandato aquí otorgado y lo demás dispuesto en el artículo 77 del Código General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, solicito Señor Juez, se le reconozca personería a mi apoderado en los términos del presente escrito y conforme a la ley.

Atentamente,

Otorgante,



**HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES**  
C.C. 3.055.271

Acepto,



**HERNÁN RICARDO RODRIGUEZ ROZO**  
C.C. 1.015.434.504  
T.P. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura

# ANEXO 10

poder Hector Hernan Rodriguez Benavides cc 3055271 a Dr Hernan Ricardo Rodriguez Rozo: Hernan Rodriguez Rozo - Outlook - Google Chrome

about:blank

Responder | Eliminar | No deseado | Bloquear remitente

poder Hector Hernan Rodriguez Benavides cc 3055271 a Dr Hernan Ricardo Rodriguez Rozo

33 KB

Por medio del presente correo, me permito confirmar que yo, Hector Hernán Rodríguez Benavides, identificado con la cédula de ciudadanía no. 3.055.271 expedida en Guasca Cundinamarca, confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado dr Hernán Ricardo Rodríguez Rozo, identificado con la cédula de ciudadanía no. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional no. 312.330 del C.S.J, para que me represente, adelante y lleve a su culminación todos los trámites necesarios referentes al proceso ejecutivo de mínima cuantía bajo radicado 110014003078-2022-00048-00

anexo archivo en word poder debidamente diligenciado

cordialmente,

HECTOR HERNAN RODRIGUEZ BENAVIDES  
CC 3.055.271 expedida en Guasca ( Cund)  
telefono. 3103012129

anexo: lo anunciado.

Responder | Reenviar

# ANEXO 11

PODER DE REPRESENTACION PROCESO 110014003078-2022-00048-00

MR

MARTHA ROZO <marttikrozo@hotmail.com>

Mar 8/03/2022 10:44 PM

Para: Usted

↶ ↷ → ...

 Anexo Poder Proceso Ejecuti...  
42 KB

Cordial saludo Dr. Hernán.

Por medio del presente correo, me permito ratificar que yo, **Martha Yanneth Rozo Ramos**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá, confiero poder especial, amplio y suficiente al señor abogado **Dr. Hernán Ricardo Rodríguez Rozo**, identificado con la cédula de ciudadanía no. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional no. 312.330 del C.S.J, para que me represente, adelante y lleve a su culminación todos los trámites necesarios referentes al proceso ejecutivo de mínima cuantía bajo radicado 110014003078-2022-00048-00

Atentamente,

MARTHA YANETH ROZO RAMOS

CC. 51.987.013 de Bogotá.

Anexo archivo con poder debidamente diligenciado.

[Responder](#) | [Reenviar](#)

# ANEXO 11

SEÑOR (A)

JUEZ 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA  
110014003078-2022-00048-00

DEMANDANTE: ZOG S.A.S

DEMANDADOS: HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES, HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO, MARTHA JANETH ROZO RAMOS.

**Asunto:** Otorgamiento de Poder

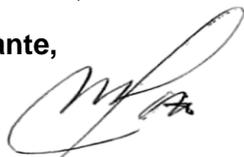
Entre los suscritos a saber, **MARTHA JANETH ROZO RAMOS**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá, Cund, obrando en nombre propio, por medio del presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL – AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 y con Tarjeta Profesional No. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

El apoderado queda facultado para aceptar, recibir, desistir, sustituir, repudiar, transigir, adicionar, modificar, ratificar y firmar los documentos necesarios para adelantar todos los actos o asuntos relacionados con el mandato aquí otorgado y lo demás dispuesto en el artículo 77 del Código General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, solicito Señor Juez, se le reconozca personería a mi apoderado en los términos del presente escrito y conforme a la ley.

Atentamente,

Otorgante,



**MARTHA JANETH ROZO RAMOS**  
C.C. 51.987.013 de Bogotá

Acepto,



**HERNÁN RICARDO RODRIGUEZ ROZO**  
C.C. 1.015.434.504

T.P. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura

**SEÑOR (A)**

**JUEZ 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA  
110014003078-2022-00048-00**

**DEMANDANTE: ZOG S.A.S**

**DEMANDADOS: HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES, HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO, MARTHA JANETH ROZO RAMOS.**

**Asunto:** Otorgamiento de Poder

Entre los suscritos a saber, **HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.055.271 de Guasca, Cund, obrando en nombre propio, por medio del presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL – AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 y con Tarjeta Profesional No. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

El apoderado queda facultado para aceptar, recibir, desistir, sustituir, repudiar, transigir, adicionar, modificar, ratificar y firmar los documentos necesarios para adelantar todos los actos o asuntos relacionados con el mandato aquí otorgado y lo demás dispuesto en el artículo 77 del Código General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, solicito Señor Juez, se le reconozca personería a mi apoderado en los términos del presente escrito y conforme a la ley.

Atentamente,

**Otorgante,**



**HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES  
C.C. 3.055.271**

**Acepto,**



**HERNÁN RICARDO RODRIGUEZ ROZO  
C.C. 1.015.434.504  
T.P. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura**

## poder Hector Hernan Rodriguez Benavides cc 3055271 a Dr Hernan Ricardo Rodriguez Rozo

33 KB

Por medio del presente correo, me permito confirmar que yo, Hector Hernán Rodríguez Benavides, identificado con la cédula de ciudadanía no. 3.055.271 expedida en Guasca Cundinamarca, confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado dr Hernán Ricardo Rodríguez Rozo, identificado con la cédula de ciudadanía no. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional no. 312.330 del C.S.J, para que me represente, adelante y lleve a su culminación todos los trámites necesarios referentes al proceso ejecutivo de mínima cuantía bajo radicado 110014003078-2022-00048-00

anexo archivo en word poder debidamente diligenciado

cordialmente,

HECTOR HERNAN RODRIGUEZ BENAVIDES  
CC 3.055.271 expedida en Guasca ( Cund)  
telefono. 3103012129

anexo: lo anunciado.

[Responder](#) | [Reenviar](#)

PODER DE REPRESENTACION PROCESO 110014003078-2022-00048-00



MARTHA ROZO <marttikrozo@hotmail.com>

Mar 8/03/2022 10:44 PM

Para: Usted



 Anexo Poder Proceso Ejecuti...  
42 KB

Cordial saludo Dr. Hernán.

Por medio del presente correo, me permito ratificar que yo, **Martha Yanneth Rozo Ramos**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá, confiero poder especial, amplio y suficiente al señor abogado **Dr. Hernán Ricardo Rodríguez Rozo**, identificado con la cédula de ciudadanía no. 1.015.434.504 de Bogotá y tarjeta profesional no. 312.330 del C.S.J, para que me represente, adelante y lleve a su culminación todos los trámites necesarios referentes al proceso ejecutivo de mínima cuantía bajo radicado 110014003078-2022-00048-00

Atentamente,

MARTHA YANETH ROZO RAMOS

CC. 51.987.013 de Bogotá.

Anexo archivo con poder debidamente diligenciado.

[Responder](#) | [Reenviar](#)

**SEÑOR (A)**

**JUEZ 78 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN 60 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**REF: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA  
110014003078-2022-00048-00**

**DEMANDANTE: ZOG S.A.S**

**DEMANDADOS: HÉCTOR HERNÁN RODRÍGUEZ BENAVIDES, HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO, MARTHA JANETH ROZO RAMOS.**

**Asunto:** Otorgamiento de Poder

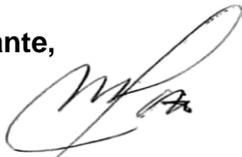
Entre los suscritos a saber, **MARTHA JANETH ROZO RAMOS**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 51.987.013 de Bogotá, Cund, obrando en nombre propio, por medio del presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL – AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **HERNÁN RICARDO RODRÍGUEZ ROZO**, mayor de edad, capaz, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.434.504 y con Tarjeta Profesional No. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

El apoderado queda facultado para aceptar, recibir, desistir, sustituir, repudiar, transigir, adicionar, modificar, ratificar y firmar los documentos necesarios para adelantar todos los actos o asuntos relacionados con el mandato aquí otorgado y lo demás dispuesto en el artículo 77 del Código General del Proceso.

En virtud de lo expuesto, solicito Señor Juez, se le reconozca personería a mi apoderado en los términos del presente escrito y conforme a la ley.

Atentamente,

**Otorgante,**



**MARTHA JANETH ROZO RAMOS  
C.C. 51.987.013 de Bogotá**

**Acepto,**



**HERNÁN RICARDO RODRIGUEZ ROZO  
C.C. 1.015.434.504**

**T.P. 312.330 del Consejo Superior de la Judicatura**