

Señor
JUEZ QUINTO (5) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

RAD. 2020-670
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: JUAN SALAS Y CIA S.A.S
DEMANDADO: PJME COLOMBIA SAS
W KING SAS
PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN
EXCEPCIONES PREVIAS
Recurrente: Apoderado demandados.

Auto objeto de recurso:

Fecha auto: 19 de noviembre de 2020
Fecha de estado: 20 de noviembre de 2020
Fecha de notificación al suscrito: 30 de noviembre de 2020
Contenido: Libra mandamiento de pago por la vía ejecutiva de menor cuantía.

Como apoderada de los demandados en el asunto de la referencia, al señor juez, dentro de la oportunidad procesal, acudo a su despacho para presentar excepciones previas, dentro del recurso de reposición, contra el auto que libró la orden de apremio.

Procedencia y Oportunidad procesal...

En el presente recurso se pretende discutir la fuerza ejecutoria del instrumento utilizado para enervar esta acción, que no es otro que el contrato de arrendamiento arimado al expediente.

Como se verá adelante, se considera que las pretensiones, por una parte cánones de arrendamiento de los mes de mayo y de junio de 2020, y por la otra una sanción penal, por incumplimiento, no son obligaciones claras, expresas y exigibles que emanen del contrato de arrendamiento.

Por la naturaleza los argumentos de la defensa, requisitos formales del titulo, inexistencia de titulo, entre otros, debemos acudir al recurso de reposición, que se debe interponer dentro de los tres días siguientes al conocimiento de la orden de apremio, lo cual sucedió el pasado lunes 30 de noviembre del año que avanza.

Todo en fiel cumplimiento a lo ordenado por el segundo párrafo del art. 430 de CGP¹ nos indica:

“Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia,

¹ **ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.** Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez libraré mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal. Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso. Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviere vinculado en el proceso ejecutivo. Vencido el plazo previsto en el inciso anterior, la demanda podrá formularse en proceso separado. De presentarse en tiempo la demanda declarativa, en el nuevo proceso seguirá teniendo vigencia la interrupción de la prescripción y la inoperancia de la caducidad generados en el proceso ejecutivo. El trámite de la demanda declarativa no impedirá formular y tramitar el incidente de liquidación de perjuicios en contra del demandante, si a ello hubiere lugar.



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

En armonía con el art. 438 del CGP.

Argumentos...

Título base de ejecución:

La acción impetrada por la demandante se instrumenta en un contrato de arrendamiento.

Al respecto es importante, mencionar que en la cláusula tercera del contrato las partes pactaron que: el arrendatario debía generar y radicar la factura de venta por cada canon de arrendamiento, que sería radicada al buzón de correo del arrendatario.

En consecuencia, cada mes, el arrendador emitió la factura de venta, por cada canon de arrendamiento, la cual, fue debidamente pagada dentro de los términos contractuales.

Facturas generadas en desarrollo de la ejecución contractual:

Así se desarrolló la relación comercial por todo el tiempo de vigencia del contrato: Noviembre y Diciembre de 2019 y Enero, febrero y marzo de 2020.

Factura del mes de mayo de 2020, no fue emitida, no se conoce, y por lo tanto no ha sido aceptada, mas cuando en ese mes el terminó el contrato de arrendamiento.

Factura No. 31256 de fecha 30 de junio de 2020, concepto, mes de junio de 2020: Fue depositada en el buzón de correo el 30 de junio de 2020, inmediatamente fue rechaza al mismo buzón de correo del que se remitió el 2 de junio de 2020.

Causal: Contrato terminado, desde el 12 de mayo de 2020. Inmueble restituido desde el 20 de mayo del mismo año.

Sanción Penal:

La sanción penal pretendida se sustenta en un supuesto incumplimiento contractual no demostrado, siendo improcedente mantener la orden de apremio. NO esta demostrado el incumplimiento y no lo puede estar, como quiera que, en el entretanto estuvo vigente el contrato, los cánones de arrendamiento fueron pagados.

Los cánones de arrendamiento pretendidos en esta ejecución, corresponden a meses que fueron posteriores a la terminación del contrato.

Contrato terminado:

El contrato de arrendamiento terminó el 12 de mayo de 2020, mediante comunicación remitida por el arrendatario y radica en las instalaciones del arrendador, sin sello de recibido, como quiera que por pandemia informaron que no había quien dejará la constancia de recibido.

Ese mismo día 12 de mayo de 2020, se remitió del email: daniellievano@hotmail.com; al buzón de correo: juansalasycia@hotmail.com y marcofabogado@gmail.com, la notificación de la terminación del contrato de arrendamiento.

Fuerza mayor, caso fortuito: Causal de terminación.



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

Es prudente desde ya informar al despacho, que el inmueble objeto de arrendamiento, es un local comercial destinado al expendio de alimentos "restaurante", que como para todos es sabido, fue uno de los sectores más afectados con la pandemia, al punto que de manera expresa, directa y concreta por orden de autoridad municipal y nacional fue cerrado.

Una de las obligaciones principales del arrendador, en todo contrato de arrendamiento de local comercial, es el permitir al arrendatario el uso y goce del inmueble arrendado. Mi representada no pudo hacer uso del local, durante todo el tiempo de la pandemia, hecho notorio que no soporta discusión.

Si bien, es un hecho de un tercero (autoridad nacional y municipal), no puede en manera alguna, ser desconocido por el arrendador y no puede ser el arrendatario quien deba soportar esta injusta carga económica.

El arrendatario no tuvo alternativa distinta que terminar el contrato y entregar el local, con dos importantes intenciones, disminuir un poco las graves pérdidas que ya venía sufriendo y evitar trasladar esas pérdidas al arrendador, en un acto leal, y honesto.

Por su parte, el arrendador, como se demostrará en el curso del proceso, evadió la terminación del contrato, pretendió obligar a mi representado a seguir pagando un canon de arrendamiento sobre un local que no podía usar y persistió en cobrar cánones de arrendamiento no causados, y ahora sanciones, con la reprochable intención de lucrarse a costa de la tragedia de su contraparte.

Fueron muchas y abundantes las medidas que en el marco social, sanitario, económico y laboral el Gobierno, sus Ministerios, dependencias y la Alcaldía, adoptaron para enfrentar la crisis, las primeras:

- ✓ Decretos No. 090 y 091 de la Alcaldía Mayor de la ciudad de Bogotá; por medio de los cuales se toman medidas de simulacro de cuarentena nacional para los días 20 al 24 de marzo de 2020.
- ✓ Decreto No. 457 de 2020 expedido por el Ministerio del Interior; por medio del cual entre otras medidas se toma la determinación de aislamiento preventivo obligatorio a partir del 25 de marzo al 13 de abril de 2020.
- ✓ Circular No. 021 de 2020 expedida por el Ministerio del Trabajo del 17 de marzo de 2020 y por medio de la cual se toman medidas para la protección al empleo en razón a la emergencia decretadas por el virus Covid -19.
- ✓ Decreto No. 417 de 17 de marzo de 2020, Presidencia de la Republica, por medio del cual se decreta el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional.
- ✓ Decreto No. 488 de 27 de marzo de 2020, Ministerio del Trabajo, por medio del cual se dictan normas de protección al trabajo.
- ✓ El 6 de abril de 2020, el Presidente Iván Duque, informa que se ha tomado la decisión de ampliar la cuarentena hasta el 27 de abril de 2020.
- ✓ Decreto 749 de 2020, por medio del cual el Presidente Iván Duque, ordena permanecer cerrados a los establecimientos y locales gastronómicos.

Se podría seguir haciendo un recuento infinito de la abundante normatividad que impidió al mundo comercial, ejercer su actividad con plena libertad, pero muy particularmente en lo que respecta a la actividad de restaurantes y bares, que fueron especialmente afectados.

No es este el momento, ni la oportunidad para hacerlo, pero, es prudente mencionarlo en este recurso como un argumento más, para discutir la validez del título ejecutivo, la



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

existencia de una obligación expresa, y de una plena prueba que, justifique sostener el mandamiento de pago.

De las Excepciones Previas...

Requisitos formales del título ejecutivo, Inexistencia del título:

Dice el art. 422 del CGP², que pueden demandarse por la vía ejecutiva obligaciones claras expresas y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o su causante, y constituyan plena prueba contra él, ...

1. Sobre los puntos que pretende discutir el primero es la presencia de una obligación expresa y exigible y especialmente, respecto de la sanción penal...

Sanción Penal:

Es expresa la obligación... ¿Cuándo en el mismo texto del documento, se pactó que sólo nace como obligación, en virtud de un incumplimiento contractual?

¿Esta demostrado el incumplimiento contractual con la mera afirmación del ejecutante?

OBLIGACION EXPRESA

La doctrina ha señalado, que la obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título; es decir, que el documento que contiene esa obligación deben constar en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. La doctrina enseña que: "Faltaría este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta" (2).

Extracto del expediente 94-2015 Juzgado 4 Administrativo Oral del Circuito de Ibagué, de fecha 13 de octubre de 2015

Es forzoso concluir que no, no se puede sostener la orden de apremio, sin que repose en el expediente, plena prueba que de certeza que el contrato fue incumplido.

Llamo la atención del despacho respecto de la sanción penal, reconocida en la orden de apremio, como quiera que claramente del contrato de arrendamiento se deduce que se trata de una obligación condicional, que solo procede en el evento de presentarse y demostrarse un incumplimiento contractual.

La condición de incumplimiento no puede ser demostrada con la mera afirmación del demandante, arrendador.

No señor Juez, aceptar, que la mera afirmación del ejecutante del incumplimiento es suficiente para ejecutar una sanción penal, es tan peligroso, que permite al ejecutante, presionar su pago, utilizando el sistema judicial, como un medio de coacción inaceptable.

² **ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO.** 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.



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

Cánones de arrendamiento:

¿Es clara y exigible una obligación de pagar cánones de arrendamiento de meses posteriores a la terminación del contrato?

Por su puesto que no, más cuando las facturas generadas para pretender el pago, una la del mes de mayo nunca fue radicada y la otra del mes de junio fue rechazada, por terminación del contrato.

2. Plena prueba...

Pero hay un interesante segundo punto de debate, ¿el contrato de arrendamiento es plena prueba?

Se dice que plena prueba es aquella que acredita completamente la veracidad del hecho controvertido. Aquella que cumple con las reglas formales para su examen y su apreciación y la parte contra quien las aduce, ha tenido la oportunidad de contradecirla.

Entonces...

No hay plena prueba que sostenga con mediano criterio de razonabilidad la orden de pagar cánones de arrendamiento de meses que no fueron causados, como quiera que el contrato terminó antes de la causación del canon exigido.

No hay plena prueba en el contrato de arrendamiento, cuando las partes acordaron que los cánones de arrendamiento serían previamente facturados.

No hay plena prueba, cuando el ejecutante, no demostró que haya facturado los cánones de arrendamiento pretendidos.

NO hay plena prueba, cuando, como en el caso se presenta, al presente escrito se arriman para que reposen como prueba, que la factura del mes de junio de 2020 fue rechazada precisamente por la terminación del contrato.

Plena prueba del incumplimiento contractual para ejecutar la Sanción penal...

Sobre este particular, respetado juzgador de instancia es evidente que la sanción penal es una consecuencia de un incumplimiento contractual.

No puede demandarse ejecutivamente una sanción penal, cuyo incumplimiento no ha sido demostrado.

La pretensión de pago de la sanción penal se sostiene en el argumento de un supuesto incumplimiento, y en este plenario no se ha demostrado, siendo verdaderamente improcedente ejecutar la sanción penal, que no puede ser el no pago de un canon de arrendamiento no causados o que se pretende cobrar luego de terminado el contrato.

Para terminar y a manera conclusiones, tenemos que:

- ✓ La factura de mes de mayo de 2020 no fue remitida, y el contrato terminó en ese mismo mes de mayo de 2020.



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

- ✓ La factura del mes de junio de 2020 fue remitida, y rechazada por mi representada por la causal: "contrato terminado". La factura fue rechazada, dentro de los tres días siguientes a su radicación, y las causales de rechazo fueron debidamente notificadas en el mismo momento al vendedor del servicio, todo, siguiendo fielmente el artículo 773 del Código de Comercio³.
- ✓ El contrato de arrendamiento terminó el 12 de mayo de 2020.
- ✓ Que la causa de terminación es la indiscutible presencia de una fuerza mayor y un caso fortuito, imprevisible e irresistible.
- ✓ El ejecutante pretende instrumentar su ejecución en un contrato de arrendamiento terminado, ignorando premeditadamente, el procedimiento de facturación acordado por las partes, el rechazo de la factura, la terminación del contrato, la entrega del inmueble, la presencia de una fuerza mayor y un caso fortuito imposible de resistir o prever.
- ✓ Sumado a ello, pretende ejecutar una sanción penal por un supuesto incumplimiento, sin que este demostrado en el expediente.

Solicitud:

1. Por las razones expuestas solicito a su despacho se sirva revocar la orden de pago proferida por su despacho el 19 de noviembre de 2020 y en su lugar se rechace la acción ejecutiva.
2. Como consecuencia de la anterior decisión, se condene en costas y perjuicios a la ejecutante.
3. Desde de ya, y en caso de mantenerse la orden de apremio solicito al despacho se sirva ordenar al ejecutante que preste caución para la practica de medidas cautelares por el 10% del valor actual de la ejecución, para responder por los perjuicios que se causen con motivo de su practica. (art. 599 CGP)

Pruebas:

1. Comunicación de terminación del contrato de arrendamiento por la ocurrencia de una fuerza mayor o un caso fortuito. (Documento en PDF, generado por Patricia de Jesús Espinosa)
Copia de la constancia de radicación vía email.
2. Prueba de la entrega del inmueble. (Documento en PFD, generado por Ergo proyectos)
3. Prueba de las facturas radicadas y pagadas (Documentos en PDF, generados por Juan Salas y CIA SAS)
Noviembre y Diciembre de 2019 y Enero, febrero y marzo de 2020.

³ **ARTÍCULO 773. ACEPTACIÓN DE LA FACTURA.** <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1231 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Una vez que la factura sea aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de buena fe exenta de culpa que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.
El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico. Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o beneficiario del servicio, en la factura y/o en la guía de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, y la fecha de recibo. El comprador del bien o beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias, para efectos de la aceptación del título valor.
<Inciso modificado por el artículo 86 de la Ley 1676 de 2013. Rige a partir del 20 de febrero de 2014. Ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha. El nuevo texto es el siguiente:> La factura se considera irrevocablemente aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, si no reclamare en contra de su contenido, bien sea mediante devolución de la misma y de los documentos de despacho, según el caso, o bien mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor del título, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recepción. En el evento en que el comprador o beneficiario del servicio no manifieste expresamente la aceptación o rechazo de la factura, y el vendedor o emisor pretenda endosarla, deberá dejar constancia de ese hecho en el título, la cual se entenderá efectuada bajo la gravedad de juramento.



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

4. Prueba del rechazo de la factura de junio de 2020. (Documento en PDF, generado por Patricia de Jesús Espinosa)

Prueba de la radicación en el correo electrónico.

5. Se tenga como hecho notorio la existencia de la declaratoria de emergencia y toda la normatividad desarrollada en torno a ello.

Del señor Juez, Atentamente,

Sol Higuera

Sol Estefany Higuera Salazar
T.P 348.471 del C.S de la J
C.C. No. 1.032.479.33



301 345 09 40
313 246 04 68



info@hglabogados.com

Bogotá D.C., doce (12) de mayo de 2020

Señores
JUAN SALAS Y CIA S.A.S.
Atn: Juan Octavio Salas Clavijo
Ciudad

Asunto: Notificación de Terminación del Contrato de Arrendamiento del Local 102 Edificio TERRA 116 por hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito.

Estimados señores,

Por medio de la presente comunicación, les notificamos nuestra decisión de terminar el contrato de arrendamiento del Local 102 del Edificio TERRA 116 ubicado en la Calle 116 No. 17A-30 por hechos de fuerza mayor o caso fortuito derivados de la emergencia sanitaria del COVID-19 y sus efectos económicos y sociales, los cuales han alterado drásticamente la viabilidad de nuestro negocio y han roto definitivamente el equilibrio económico del contrato.

En las actuales condiciones económicas y sociales derivadas de la pandemia del COVID-19 para nosotros resulta imposible ejecutar y cumplir el contrato en las condiciones que fueron inicialmente pactadas, pues las condiciones sociales y económicas fueron drásticamente alteradas y modificadas por hechos imprevisibles, irresistibles y totalmente ajenos a nuestro control y responsabilidad.

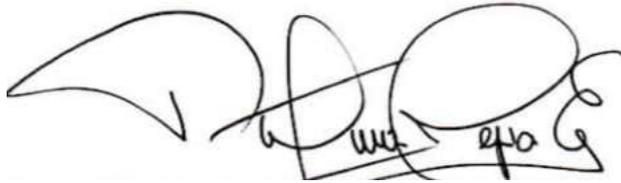
Es importante que tengan en cuenta que el sector de restaurantes es uno de los sectores más afectados por la pandemia del COVID-19, no sólo a nivel nacional sino a nivel mundial, y será uno de los sectores que más se demorará en reactivarse y volver a condiciones de demanda normal. Por estos motivos, nuestro sector no se reactivará únicamente con el levantamiento de las medidas de aislamiento obligatorio decretadas por el gobierno nacional, ya que el riesgo de contagio del COVID-19 permanecerá vigente y mientras no haya vacuna ni tratamiento para controlar o tratar el virus, los consumidores evitarán concurrir a sitios de aglomeración o reunión pública.

Con fundamento en todo lo anterior, y debido a que no fue posible llegar a un acuerdo entre las Partes a pesar de haber realizado varios intentos de negociación, damos por terminado el contrato a partir de la fecha y les informamos que el local será restituido a ustedes a más tardar el veinte (20) de mayo de 2020. Por favor tengan en cuenta que nuestro principal objetivo es impedir que se creen obligaciones futuras imposibles de cumplir para nuestra compañía, por lo cual solicitamos que el inmueble sea recibido a más tardar en la fecha indicada previamente.

Finalmente, con fundamento en lo expuesto en el artículo 3° del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, expedido por el gobierno nacional, no reconoceremos ni aceptaremos la imposición de ninguna penalidad, multa, interés moratorio, ni sanción de ninguna clase.

Agradecemos su atención y quedamos muy pendientes de su pronta respuesta para restituir el inmueble lo antes posible.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricia de Jesús Mejía Espinosa', written over a horizontal line.

PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA
C.C. No. 41.683.482 de Bogotá D.C.
Representante Legal
W KING S.A.S.

RV: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

12 mensajes

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:35

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia**Enviado:** martes, 12 de mayo de 2020 5:15 p. m.**Para:** juansalasycia@hotmail.com <juansalasycia@hotmail.com>**Cc:** marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>**Asunto:** Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Por medio del presente correo nos permitimos adjuntar la carta de notificación formal de terminación del contrato de arrendamiento del local 102 del Edificio TERRA 116 y quedamos a la espera de su respuesta para la restitución del mismo.

Cordialmente,
Daniel Liévano
WHOPPER KING

**Juan Salas - Terminación Contrato y Restitución Local 102 Ed. TERRA 116 pdf.pdf**

22K

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:35

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 20 de mayo de 2020 2:44 p. m.**Para:** JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>**Cc:** marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>**Asunto:** RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Les informamos que el local ya se encuentra listo para la restitución el día de hoy a las 3:00 p.m. tal y como les fue notificado y por nuestra parte estaremos presentes para efectuar la devolución y restitución formal del mismo.

Adjuntamos el comprobante de pago de los servicios y administración, todo lo cual está al día hasta la fecha.

Esperamos contar con su presencia para que reciban el inmueble, el cual les será restituido.

Cordialmente,
Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 20 de mayo de 2020 12:12 p. m.

Para: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas Tardes

Adjunto enviamos comunicación por parte del representante legal de la inmobiliaria.

Cordial Saludo,

SANDRA MILENA CASTILLO TOVAR

Asistente de Gerencia

Teléfono: 6128540

□ "Una familia protegiendo el patrimonio más importante de tu familia"

□

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: jueves, 14 de mayo de 2020 3:13 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes ,

Enviamos adjunto carta reiterando la terminación del Contrato y la restitución del inmueble el día miercoles 20 de mayo de 2020 a las 3:00 p.m.

En la hora y fecha señalada estaremos presentes para restituirles el inmueble, el cual estará listo para ser restituido.

Cordialmente,
Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 13 de mayo de 2020 9:03 p. m.
Para: Daniel Lievano Mejia <Daniellievano@hotmail.com>
Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>
Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Señora
PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA
Representante Legal
W KING S.A.S.

Reciba un cordial saludo,

En atención a su escrito de fecha 12 de mayo de 2020, nos permitimos notificar que no es posible acceder a su solicitud de terminación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 1 de octubre de 2019, para el inmueble ubicado en la en la [CALLE 116 17 A 18](#) Ic 102 con matrícula inmobiliaria No. 050N20733949 de Bogotá.

Entendemos la difícil situación que genera esta pandemia, y por esta razón es que nuestra compañía le presento una formula de alivio para mitigar los efectos económicos que se presentan durante el aislamiento obligatorio, salvamento que fue rechazado de tajo por ustedes.

Nuestra decisión esta sustentada en las estipulaciones contractuales y en especial en lo establecido en la clausula sexta del contrato de arrendamiento.

Cordialmente,

JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO
Representante Legal
Teléfono: 6128540

□ "Una familia protegiendo el patrimonio más importante de tu familia"

□

De: Daniel Lievano Mejia <Daniellievano@hotmail.com>

Enviado: martes, 12 de mayo de 2020 5:15 p. m.

Para: juansalasyacia@hotmail.com <juansalasyacia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

[Texto citado oculto]

3 archivos adjuntos

 **Juan Salas - Pago Servicios Local 102.pdf**
2595K

 **Juan Salas - Pago Servicios Local 102 - Saldo Codensa.pdf**
1285K

 **Pago Administración Whopper King Abril y Mayo 2020.pdf**
51K

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:36

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: viernes, 22 de mayo de 2020 12:19 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasyacia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenos días,

Según lo informado en el correo del 20 de mayo de 2020, el día de ayer se enviaron las llaves del local por correo certificado a las oficinas de Juan Salas y Cia S.A.S., conforme a lo establecido en la ley.

Enviamos adjunto la guía o comprobante del envío respectivo por correo certificado.

Saludos,

Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 20 de mayo de 2020 8:39 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasyacia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio

TERRA 116

Buenas noches,

Se les notifica que el día de hoy, 20 de mayo de 2020, a la 3:00 p.m. estuvimos presentes en el local para hacer la devolución del mismo tal y como se les había informado previamente.

Sin embargo, ningún representante del Arrendador se presentó a recibir el inmueble.

Conforme a lo anterior, damos por restituido el inmueble para todos los efectos legales en la fecha de hoy 20 de mayo de 2020 y les informamos que el día de mañana les enviaremos las llaves por correo certificado a la dirección de domicilio de Juan Salas y Cia S.A.S. Así mismo, mañana les enviaremos por correo electrónico el comprobante del envío, junto con el certificado expedido por la empresa de arquitectura que realizó los trabajos para la restitución del inmueble y un registro fotográfico del mismo, con el fin de dejar constancia del estado en que fue restituido el inmueble.

[Texto citado oculto]



Juan Salas - Comprobante envío llaves correo certificado.pdf

142K

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:36

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 27 de mayo de 2020 4:20 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Enviamos adjunto al presente correo, el certificado emitido por la firma de arquitectura que realizó los trabajos para dejar el local en condiciones aptas para su restitución y donde dejan constancia de que el 20 de mayo de 2020 a las 3:00 p.m., el arrendatario estuvo presente para realizar la restitución y el inmueble estaba en condiciones adecuadas para la restitución.

Saludos,

Daniel Liévano

[Texto citado oculto]



Juan Salas - Certificación Restitución Local en Condiciones de entrega.pdf

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:37

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: viernes, 12 de junio de 2020 5:23 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Enviamos adjunto los comprobantes de pago de los recibos de los servicios del inmueble generados antes del 20 de mayo.

Se aclara que la luz se averiguo con Codensa y el último recibo esta al día, incluso tiene un pequeño saldo a favor. Se envía adjunto el comprobante del chat donde nos confirman, pero lo pueden confirmar por su parte si desean.

En cuanto al promedio de los servicios, éste se debe calcular por el número de días transcurridos entre la fecha de corte del último recibo y el 20 de mayo, fecha en la que quedó restituido el local. Por lo tanto, el valor a pagar tras este ejercicio es la suma de \$352.216.

El valor de los servicios posteriores al 20 de mayo les será pagado mediante cheque que les será radicado en sus oficinas el día martes 16 de mayo para cubrir los servicios hasta el día de la restitución del inmueble el 20 de mayo y quedar a paz y salvo.

Quedamos muy pendientes para aclarar cualquier duda o inquietud relacionada con este asunto.

Saludos,

Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: jueves, 11 de junio de 2020 4:58 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Estamos validando con Codensa el pago de la factura de la luz, porque la última factura se canceló antes del 20 de mayo. Tan pronto aclaremos esta situación les enviaremos el comprobante de pago respectivo.

Por otra parte, el promedio mensual de los servicios correspondientes a los días no cubiertos antes del 20 de mayo está bien calculado, pero se nos está cobrando el mes completo y no los días que transcurrieron entre la fecha de corte del último recibo y el 20 de mayo de 2020. Por lo anterior, calcularemos el valor de los días pendientes de pago y procederemos a cancelarlos mediante cheque que será enviado a sus oficinas.

Muchas gracias y quedamos pendientes para aclarar cualquier duda.

Saludos,
Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Enviado: viernes, 5 de junio de 2020 8:50 p. m.

Para: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas Tardes

Adjunto enviamos el promedio de servicios donde se indica el depósito correspondiente que deben consignar para cubrir el periodo pendiente de pago.

Cordial Saludo

[Texto citado oculto]



Libre de virus. www.avast.com

4 archivos adjuntos

Comprobante Estado de cuenta al día Codensa.PNG

□ 1055K

Comprobante pago recibo Acueducto.png

□ 46K

Comprobante pago recibo gas.png

□ 53K

 **SERVICIOS LOCAL 102 PPSIERRA.xlsx**

13K

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:39

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: viernes, 19 de junio de 2020 3:12 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasyacia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Enviamos adjunto el certificado de entrega de las llaves y el cheque correspondiente al pago del saldo de los servicios públicos.

Por otro lado, les reiteramos nuestra intención de buscar una fórmula de arreglo para resolver los temas que quedan en discusión, pero la cual no puede desconocer las circunstancias totalmente anormales y de fuerza mayor o caso fortuito que se presentaron por la emergencia sanitaria del COVID.19 y sus devastadores efectos económicos y sociales, los cuales no son ajenos a las partes y afectaron el contrato al punto de hacerlo totalmente inviable.

Quedamos pendientes de su respuesta y estaremos atentos para coordinar una reunión en la cual podamos discutir los temas por resolver.

[Texto citado oculto]

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:39

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: viernes, 19 de junio de 2020 3:13 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasyacia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Se fue sin el adjunto, lo envío en este nuevo correo.

Saludos,

[Texto citado oculto]



Certificado entrega Llaves .pdf

102K

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 16 de septiembre de 2020 10:57 a. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenos días a todos,

De acuerdo a lo hablado el día de ayer con los abogados de la inmobiliaria y la aseguradora, a continuación presentamos una propuesta para arreglar este tema de forma conciliada.

Dejamos constancia de que esta propuesta no implica de ninguna manera que asumamos responsabilidad alguna por el incumplimiento del contrato, pues seguimos manteniendo nuestra posición inicial consistente en que el contrato se suspendió desde 20 de marzo por fuerza mayor o caso fortuito que impidió su ejecución por hechos imprevisibles e irresistibles totalmente ajenos a la responsabilidad del arrendatario. Lo anterior imposibilitó la ejecución del contrato y el cumplimiento de su objeto, el cual es el uso y explotación comercial del inmueble por parte del arrendatario, razón por la cual no hay lugar a exigirle a éste el pago del canon como contraprestación.

Sin embargo, con el fin de llegar a un acuerdo y evitar procesos judiciales que pueden resultar costosos, demorados y molestos para las Partes, planteamos la siguiente propuesta:

- 1- A la aseguradora se le pagaría el valor del canon de abril, sin incluir el valor de la administración, ya que ésta se pagó oportunamente en el mes de abril.
- 2- Al arrendador se le pagaría el equivalente a 20 días de canon por el mes de mayo, sin incluir el valor de la administración porque ésta se pagó oportunamente.
- 3- No reconoceremos ningún tipo de intereses, sanciones, ni penalidades, porque el contrato se suspendió y terminó por causales legales.
- 4- El pago se realizaría en una única cuota, tras la firma del acuerdo de transacción.

Quedamos pendientes de su respuesta para proceder a elaborar el documento respectivo y cerrar este tema.

[Texto citado oculto]

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: martes, 22 de septiembre de 2020 4:45 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes,

Por medio del presente correo reiteramos nuestra posición en el sentido de que **el contrato se suspendió desde 20 de marzo por fuerza mayor o caso fortuito que impidió su ejecución por hechos imprevisibles e irresistibles totalmente ajenos a la responsabilidad del arrendatario. Lo anterior imposibilitó la ejecución del contrato y el cumplimiento de su objeto, el cual es el uso y explotación comercial del inmueble por parte del arrendatario, razón por la cual no hay lugar a exigirle a éste el pago del canon como contraprestación; y posteriormente el 20 de mayo de 2020 el contrato se terminó por la misma razón y el inmueble fue restituido en la misma fecha.**

Por lo anterior, no reconocemos adeudar ninguna suma de las mencionadas en su correo por cuanto el arrendador no pudo cumplir con el objeto del Contrato, el cual es el uso y explotación del inmueble por parte del arrendatario, y al no haber podido garantizar la ejecución del objeto del contrato, no tiene derecho a exigir el pago del canon como contraprestación.

Cordialmente,
Daniel Liévano

De: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Enviado: martes, 22 de septiembre de 2020 2:20 p. m.

Para: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Reciban un cordial saludo

Nos permitimos informar que a la fecha la sociedad W KING SAS, la señora PATRICIA DE JESUS MEJIA ESPINOSA C.C.No.41.683.482 y la sociedad PJME COLOMBIA SAS presentan una mora por las siguientes sumas de dinero:

- a) La suma \$15.470.000 M/cte. IVA incluido, como capital principal, por concepto de canon de arrendamiento que los arrendatarios han dejado de cancelar del periodo comprendido entre el 01 de mayo de 2020 al 31 de mayo de 2020.
- b) La suma \$15.470.000 M/cte. IVA incluido, como capital principal, por concepto de canon de arrendamiento que los arrendatarios han dejado de cancelar del periodo comprendido

entre el 01 de junio de 2020 al 30 de junio de 2020.

c) La suma \$1.999.152 M/cte., como capital principal, por concepto de cuota ordinaria de administración que los arrendatarios han dejado de cancelar del periodo comprendido entre el 01 de junio de 2020 al 30 de junio de 2020.

d) La suma \$26.000.000 M/cte., como capital principal, por concepto de clausula penal.

Con el fin de poder llegar a un acuerdo de pago, aceptaríamos que se pagara el canon de arrendamiento de mayo 2020 completo y un canon a título de clausula penal.

La presente propuesta tiene vigencia hasta el 30 de septiembre de 2020

Quedamos atentos a su respuesta,

Atentamente,

JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO

Representante Legal

Teléfono: 3115382968

[Texto citado oculto]

[Texto citado oculto]

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:35

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

[Texto citado oculto]

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

2 de diciembre de 2020 a las 16:49

Para: Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia

Enviado: martes, 12 de mayo de 2020 5:15 p. m.

Para: juansalasycia@hotmail.com <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

[Texto citado oculto]



Juan Salas - Terminación Contrato y Restitución Local 102 Ed. TERRA 116 pdf.pdf

22K

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

2 de diciembre de 2020 a las 16:49

Para: Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

Enviado: jueves, 14 de mayo de 2020 3:13 p. m.

Para: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Buenas tardes ,

Enviamos adjunto carta reiterando la terminación del Contrato y la restitución del inmueble el día miercoles 20 de mayo de 2020 a las 3:00 p.m.

En la hora y fecha señalada estaremos presentes para restituirles el inmueble, el cual estará listo para ser restituido.

Cordialmente,
Daniel Liévano
W KING S.A.S.

De: JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 13 de mayo de 2020 9:03 p. m.

Para: Daniel Lievano Mejia <Daniellievano@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: RE: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

Señora
PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA
Representante Legal
W KING S.A.S.

Reciba un cordial saludo,

En atención a su escrito de fecha 12 de mayo de 2020, nos permitimos notificar que no es posible acceder a su solicitud de terminación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 1 de octubre de 2019, para el inmueble ubicado en la en la [CALLE 116 17 A 18](#) Ic 102 con matricula inmobiliaria No. 050N20733949 de Bogotá.

Entendemos la difícil situación que genera esta pandemia, y por esta razón es que nuestra compañía le presento una formula de alivio para mitigar los efectos económicos que se presentan durante el aislamiento obligatorio, salvamento que fue rechazado de tajo por ustedes.

Nuestra decisión esta sustentada en las estipulaciones contractuales y en especial en lo establecido en la clausula sexta del contrato de arrendamiento.

Cordialmente,

JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO

Representante Legal

Teléfono: 6128540

□ "Una familia protegiendo el patrimonio más importante de tu familia"

□

De: Daniel Lievano Mejia <Daniellievano@hotmail.com>

Enviado: martes, 12 de mayo de 2020 5:15 p. m.

Para: juansalasycia@hotmail.com <juansalasycia@hotmail.com>

Cc: marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>

Asunto: Notificación Terminación Contrato Arrendamiento y Restitución Local 102 Edificio TERRA 116

[Texto citado oculto]



Juan Salas - Reiteración Terminación Contrato y Restitución Local 102 Ed. TERRA 116 pdf.pdf

22K

Bogotá D.C. Mayo 20 de 2020.

Dr.
DANIEL LIEVANO
WKING
Ciudad.

Ref.: **CERTIFICACION ESTADO LOCAL PARA ENTREGA**

Reciba un cordial saludo.

Dando alcance a su Solicitud, en mi condición de Representante Legal de ERGO PROYECTOS SAS, me permito:

CERTIFICAR

Que el **LOCAL COMERCIAL 102**, ubicado en la dirección **Calle 116 # 17ª – 30** de la ciudad de Bogotá, siendo el día **20 DE MAYO DE 2020** a las **03:00pm**, se encontraba totalmente vacío y en condiciones de entrega cumpliendo con la solicitud de nuestro cliente

El local comercial objeto de esta certificación, fue dejado en las condiciones originales como fue recibido para la adecuación realizada por nuestra compañía para W-KING.

Como prueba de ello, se anexan fotografías del estado en el cual se encontraba el local para la hora y fecha indicada anteriormente.

Atte.



JUAN CARLOS DURAN AL.
Director de Proyectos.
3203386289







RV: CERTIFICACION

1 mensaje

Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

1 de diciembre de 2020 a las 09:36

Para: "hernandogl@hotmail.com" <hernandogl@hotmail.com>, Sol Higuera <asistentehglabogados@gmail.com>

De: Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>**Enviado:** viernes, 22 de mayo de 2020 12:23 p. m.**Para:** JUAN SALAS Y CIA SAS <juansalasycia@hotmail.com>; marcofabogado@gmail.com <marcofabogado@gmail.com>; aperez@centralarriendos.com <aperez@centralarriendos.com>**Asunto:** RV: CERTIFICACION

Buenos días,

Enviamos adjunto certificado de la firma de arquitectura que realizó los trabajos de montaje y el desmontaje del local, en la cual certifica que el miércoles 20 de mayo de 2020 a las 3:00 p.m. el inmueble se encontraba en condiciones aptas para su restitución, y adjunta el registro fotográfico correspondiente.

Saludos,

Daniel Liévano

W KING S.A.S.

De: Juan Carlos Duran <juan.duran@ergoproyectos.com>**Enviado:** viernes, 22 de mayo de 2020 9:30 a. m.**Para:** Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>**Asunto:** Fwd: CERTIFICACION

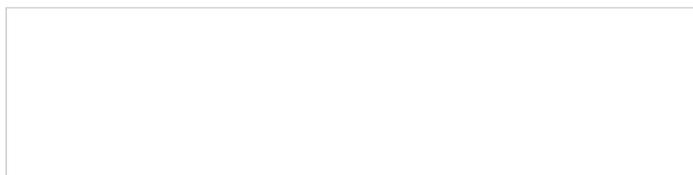
----- Mensaje Original -----

Asunto:CERTIFICACION**Fecha:**22/05/2020 09:28**De:**Juan Carlos Duran <juan.duran@ergoproyectos.com>**Destinatario:**Daniel Lievano Mejia <daniellievano@hotmail.com>

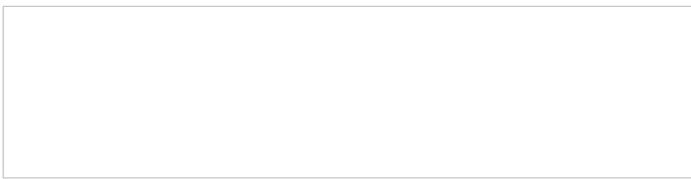
Daniel „buen dia

envio documento solicitado

--



--



 **CERTIFICACION ENTREGA LOCAL calle 116 mayo 20.pdf**
871K



JUAN SALAS & CIA SAS

Factura de Venta

Dirección CRA 17 A No 116 - 15 OF. 504

Telefonos 6128540 FAX:6128718

Nit 800191251-2

A	No. 30279
----------	------------------

INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Regimen Comun

M.A 1202

Correo juansalasycia@hotmail.com Web juansalasycia@hotmail.com

SEÑORES: W KING SAS 901268772 DIRRECCION Calle 116 17 A 18 local 102		CIUDAD Bogota D.C Nolnm 79		FECHA DE FACTURA			
				DIA	MES	AÑO	
				01	11	19	
CONCEPTO		IVA	VALOR				
11 dias Arrendamiento Mes de Noviembre Calle 116 17 A 18 Y/O CL 116 17 A 30/09/39/49 local 102		\$ 905.667,00	\$ 4.766.667,00				
30 dias Admon PH Mes de Noviembre Calle 116 17 A 18 Y/O CL 116 17 A 30/09/39/49 local 102			\$ 1.924.482,00				
SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS		TOTAL	\$ 7.596.816,00				
RETENCION	\$ 166.833,00	RETEIVA	VALOR A PAGAR \$ 7.596.816				
RETEICA	\$ 46.046,00	RETECREE				\$ 0,00	
						\$ 0	

La presente factura se asimila en sus efectos a la letra de cambio (artículo 774 del código de comercio). la presente factura certifica que el comprador recibió los productos y/o servicios a su entera satisfacción y por lo tanto

se obliga a la cancelación en forma pactada, no reclamándose contra el contenido de la factura dentro de los (5) días seguidos a la entrega de esta se entenderá irrevocablemente aceptada

Resolución de la DIAN facturación No. 13028018528706 fecha 02/09/2019 Numeración aprobada Prefijo A Del 30001 al 50000 Ley 1231 del 17 de Julio de 2008



JUAN SALAS & CIA SAS

Factura de Venta

Dirección CRA 17 A No 116 - 15 OF. 504

Telefonos 6128540 FAX:6128718

Nit 800191251-2

A **No. 30279**

INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Regimen Comun

M.A 1202

Correo juansalasycia@hotmail.com Web juansalasycia@hotmail.com

SEÑORES: W KING SAS		FECHA DE FACTURA		
901268772	CIUDAD Bogota D.C	DIA	MES	AÑO
DIRRECCION Calle 116 17 A 18 local 102	Nolnm 79	01	11	19
CONCEPTO		IVA	VALOR	
11 dias Arrendamiento Mes de Noviembre Calle 116 17 A 18 Y/O CL 116 17 A 30/09/39/49 local 102		\$ 905.667,00	\$ 4.766.667,00	
30 dias Admon PH Mes de Noviembre Calle 116 17 A 18 Y/O CL 116 17 A 30/09/39/49 local 102			\$ 1.924.482,00	
SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS		TOTAL	\$ 7.596.816,00	
RETENCION \$ 166.833,00	RETEIVA \$ 0,00	VALOR A PAGAR	\$ 7.596.816	
RETEICA \$ 46.046,00	RETECREE \$ 0			

La presente factura se asimila en sus efectos a la letra de cambio (artículo 774 del código de comercio). la presente factura certifica que el comprador recibió los productos y/o servicios a su entera satisfacción y por lo tanto

~~se obliga a la cancelación en forma pactada, no reclamándose contra el contenido de la factura dentro de los (5) días seguidos a la entrega de esta se entenderá irrevocablemente aceptada~~

Resolución de la DIAN facturación No. 13028018528706 fecha 02/09/2019 Numeración aprobada Prefijo A Del 30001 al 50000 Ley 1231 del 17 de Julio de 2008

Bogotá D.C, dos (02) de julio de 2020

Señores
JUAN SALAS & CIA S.A.S.
Ciudad

REF: Devolución Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20

Por medio de la presente comunicación, dentro del término contemplado en el artículo 2.2.2.53.5 del Decreto 1074 de 2005, nos permitimos hacer devolución formal de la Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20, por medio de la cual se nos cobra el canon de arrendamiento y cuota de administración del mes de junio de 2020 del local 102 del edificio TERRA 116, ubicado en la calle 116 No. 17A-30.

La factura se rechaza y devuelve porque el contrato de arrendamiento del inmueble mencionado se terminó el doce (12) de mayo de 2020 y el inmueble fue restituido el veinte (20) de mayo de 2020. Por lo tanto no se acepta el cobro del mes de junio de 2020 por cuanto no existe contrato de arrendamiento, y por ende tampoco obligación de pagar el canon ni la cuota de administración, y el cobro carece de fundamento jurídico.

Por los motivos anteriormente expuestos, no podemos aceptar la **Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20**, razón por la cual las rechazamos y devolvemos formalmente.

Agradecemos de antemano su atención y colaboración.

Atentamente,



PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA
C.C. No. 41.683.482 de Bogotá D.C.
Representante Legal
W KING S.A.S.

Bogotá D.C, dos (02) de julio de 2020

Señores
JUAN SALAS & CIA S.A.S.
Ciudad

REF: Devolución Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20

Por medio de la presente comunicación, dentro del término contemplado en el artículo 2.2.2.53.5 del Decreto 1074 de 2005, nos permitimos hacer devolución formal de la Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20, por medio de la cual se nos cobra el canon de arrendamiento y cuota de administración del mes de junio de 2020 del local 102 del edificio TERRA 116, ubicado en la calle 116 No. 17A-30.

La factura se rechaza y devuelve porque el contrato de arrendamiento del inmueble mencionado se terminó el doce (12) de mayo de 2020 y el inmueble fue restituido el veinte (20) de mayo de 2020. Por lo tanto no se acepta el cobro del mes de junio de 2020 por cuanto no existe contrato de arrendamiento, y por ende tampoco obligación de pagar el canon ni la cuota de administración, y el cobro carece de fundamento jurídico.

Por los motivos anteriormente expuestos, no podemos aceptar la **Factura de Venta No. 31256 de fecha 30-06-20**, razón por la cual las rechazamos y devolvemos formalmente.

Agradecemos de antemano su atención y colaboración.

Atentamente,



PATRICIA DE JESÚS MEJÍA ESPINOSA
C.C. No. 41.683.482 de Bogotá D.C.
Representante Legal
W KING S.A.S.