



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ITAGÜÍ

Veintiséis de abril de dos mil veintiuno

Auto Interlocutorio N° 739

05360 31 03 001 2020 00145 00

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 370 del C. G. del P., se dispone correr traslado a la parte demandante en reconvención de las excepciones de mérito propuestas por la demandada en reconvención RONSOSZKY S.A.S. dentro del término legal concedido para ello, esto es, 15 de abril de 2021 (Consecutivo 07 C. demanda reconvención exp. electrónico), por el término de cinco (5) días para los fines trazados en la citada norma.
2. De otro lado, la demandada en reconvención presenta objeción al juramento estimatorio realizado en la demanda, aduciendo que lo reclamado corresponde es a lo pagado por cuotas de administración y sus intereses remuneratorios, aprovechándose de un error en el texto del contrato, sin embargo, el compromiso por parte de la demandante era asumir el pago de la administración. Por ende, esta Unidad Judicial considera improcedente dicha objeción de acuerdo a los postulados del Art. 206 del C. G. del P., ya que no realizan especificaciones razonadas de la inexactitud de la estimación económica en cuanto a los valores reclamados, sino que corresponde es a la oposición a la pretensión como tal en cuanto a quién tenía a su cargo la obligación del pago de las cuotas de administración, lo que será objeto de debate probatorio al momento de determinar si las pretensiones pueden abrirse paso, por lo tanto no se le dará trámite a la misma. Lo anterior, sin perjuicio de que, de ser el caso, el Despacho adopte las medidas pertinentes.
3. Por último, se le reconoce personería jurídica al abogado Gustavo Adolfo Gómez Giraldo con T. P. Nro. 111.312 del C. S. de la J., para que represente a la entidad demandada en reconvención RONSOSZKY S.A.S., en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**

**SERGIO ESCOBAR**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ, ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N° 17 fijado en la página web de la rama judicial el 28 de abril de 2021 a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

**HOLGUIN**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ**

*Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12*

Código de verificación: **2a7461cdf7500a64ccd873f64a4725a253a632f1c5fe0a1989ce80827e9cc2b4**

Documento generado en 27/04/2021 01:15:36 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Señores

**JUZGADO PRIMERO (1°) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Itagüí, Antioquia

<b>REFERENCIA:</b>	<b>VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>RONSOZKY S.A.S.</b>
<b>DEMANDADO:</b>	<b>MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.</b>
<b>RADICADO:</b>	<b>2020 - 00145</b>

**GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO**, mayor, vecino de Medellín, abogado en ejercicio, identificado como aparece anotado al pie de mi firma, actuando como apoderado especial de la sociedad **RONSOZKY S.A.S.**, según poder que obra dentro del plenario, de forma respetuosa y estando dentro de la debida oportunidad legal, procederé a dar contestación a la demanda de reconvenición, refiriéndome a hecho por hecho en los siguientes términos:

### **I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**EN CUANTO AL HECHO PRIMERO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO TERCERO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO CUARTO:** Es cierto que así está redactado en el inciso segundo de la cláusula tercera del contrato, no obstante, ello obedeció a un error de tipo mecanográfico, pues el convenio al que las partes llegaron era que el pago de la administración corría por cuenta de la parte arrendataria y es por tal razón que los pagos que se hicieron por dicho concepto fueron por cuenta de MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS, pago de la administración que hizo hasta la fecha de desocupación del local comercial.

**EN CUANTO AL HECHO QUINTO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO SEXTO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO SÉPTIMO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO OCTAVO:** Es cierto.

**EN CUANTO AL HECHO NOVENO:** Es cierto, pero frente a este hecho debe tenerse en cuenta Su Señoría que, a partir del 1° de junio de 2020, la compañía arrendataria dio apertura a sus tiendas, tal y como fue informado a la comunidad en general a través de medios publicitarios, en los cuales promocionó sus productos en sus puntos de venta de Itagüí y de Bello, excepto el del Centro Comercial Premium Plaza, ubicado en la ciudad de Medellín.

DROIT  LOIS

P. (574) 476 8976 | CALLE 16 NO. 41-210 OF. 902 | EDIFICIO LA COMPAÑÍA  
INFO@DYL.GLOBAL | MEDELLÍN, COLOMBIA



Debe tenerse en cuenta que las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional relacionadas con la continuidad del aislamiento obligatorio, con posterioridad al 1° de junio de 2020, no restringieron la apertura de los establecimientos de comercio de compañías con actividades mercantiles de igual o similar naturaleza a la que desarrolla la compañía arrendataria, incluso el centro comercial Premium Plaza abrió sus puertas al público, adoptando los protocolos de bioseguridad y medidas de aforo ordenadas por el Gobierno Nacional.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO:** No es cierto. Para la época del 1° de junio de 2020, y en adelante, la actividad económica de la arrendataria ya estaba habilitada para operar y, fue a partir de esta fecha que el Gobierno Nacional permitió que, ciertos sectores económicos, tendrían una apertura gradual.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO PRIMERO:** Es cierto, nadie lo discute, circunstancias extraordinarias como lo menciona el actor en reconvencción que también terminaron por afectar los intereses económicos de mi cliente y que hoy por hoy tratamos de sobrellevar. Ahora, el hecho de que hayan ocurrido ese imprevisto que menciona la parte contraria, no lo habilita para afectar los intereses de la parte arrendado al terminar unilateralmente el contrato sin buscar fórmulas de arreglo.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO:** Es cierto; no obstante, debe tenerse en cuenta que el cierre total del comercio solo se dio en los periodos comprendidos entre el 22 de marzo al 31 de mayo de 2020, es decir, setenta y un (71) días. Luego, tanto personas naturales como jurídicas sobrellevamos la situación, sobreponiéndonos a las circunstancias actuales.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO TERCERO:** Es cierto, hecho que sorprendió a todo el mundo pero que no configura por su sola ocurrencia una imposibilidad absoluta, concluyente y definitiva de continuar ejerciendo la actividad económica.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO CUARTO y al HECHO DÉCIMO QUINTO:** No son hechos que deban ser considerados como tal porque narran una situación conocida por todos, no las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ha de sustentarse una acción judicial, cualquiera que sea, razón por la que me abstengo de pronunciarme frente a estos hechos.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SEXTO:** Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que las prestaciones de futuro cumplimiento se afectaron de manera total en un periodo de tiempo, esto es, dentro del periodo comprendido entre el 22 de marzo al 31 de mayo de 2020, no es menos cierto que, a partir del 1° de junio de 2020, se reactivó en gran parte diversos sectores de la economía, permitiéndose la continuidad de casi todas las actividades económicas, entre ellas, la de la compañía arrendataria. Consciente de la situación, mi cliente propuso fórmulas de arreglo que la parte arrendataria no quiso atender, dándose a la tarea de terminar unilateralmente el contrato como en efecto sucedió.



**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO:** No nos consta la situación particular de la sociedad arrendataria, por lo que deberá probarse. No obstante, la compañía arrendataria es una de tantas miles de compañías que, ante la situación acaecida, muchas de ellas hicieron arreglos económicos con sus arrendadores y hoy en día se mantienen en el mercado, fórmulas de arreglo que siempre estuvieron de nuestra parte y que la compañía arrendataria no le satisfizo y tampoco quiso atender.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO OCTAVO:** Es cierto que la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S. expuso su dificultad económica a mi cliente, pero también es cierto que mi defendida siempre estuvo abierta al diálogo para redefinir y recomponer las prestaciones económicas del contrato de arrendamiento, hecho que no se pudo lograr al descifrarse la intención de la parte arrendataria, la cual siempre fue la de terminar unilateralmente el contrato.

**EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO NOVENO:** No es cierto, por lo menos como lo hacer la parte demandante en reconvención. Es importante que quede claro Su Señoría que, a la parte arrendataria, se le propuso varias fórmulas de arreglo para que ambas partes pudieran superar los efectos del covid19 entre el periodo comprendido del 22 de marzo al 31 de mayo de 2020; en efecto, contó con todos los mecanismos alternativos de solución de conflictos para llegar a un arreglo económico con mi cliente, pues la situación acaecida también lo perjudica, viéndose al final de todo que las intenciones de ambas partes no estaban alineadas, pues, por un lado, mi cliente quería que el contrato se siguiera ejecutando, y por otro lado, la sociedad arrendataria siempre quiso terminarlo, como unilateralmente así lo decidió.

Ahora bien, a nuestro juicio, la parte arrendataria utilizó como disculpa los meses de cierre del comercio para terminar el contrato de forma unilateral, por lo que no estuvo dispuesto a llegar a fórmulas de arreglo o a conciliar.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO:** Es cierto. Asesorado por esta parte suscribiente, mi cliente se dio a la tarea de rentar el local comercial, pues sus ingresos personales y los de su familia dependen exclusivamente del alquiler de dicho inmueble, logrando así que, el día 23 de octubre de 2020, se diera inicio a una nueva relación contractual bajo las mismas condiciones económicas que se tenía con el contrato celebrado con MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO:** No es cierto. A pesar de que haya quedado así en el texto del contrato, la parte arrendataria tenía claro que la cuota de administración corría por su cuenta, tanto es así Señor Juez que siempre pagó cumplidamente, esto es, desde el inicio y hasta la desocupación del bien, las cuotas de la administración que en sendos recibos arrimaron al expediente, hecho del que nunca expresó al arrendador ninguna inconformidad al respecto.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Es falso. Como se menciona en el hecho anterior, las cuotas de administración eran claramente a cargo de la parte arrendataria.



Ahora bien, si es que la obligación era de la parte arrendadora, ¿por qué el arrendatario siempre la asumió y nunca manifestó algún reparo frente a ello?

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO:** Es cierto, pero éste no es un hecho.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO:** Es cierto, pero éste no es un hecho.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO:** No es cierto, es una apreciación subjetiva y conveniente de la parte demandante en reconvención que admite todo tipo de críticas. El hecho de que mi cliente se haya visto obligado a ofrecer en arrendamiento su local comercial, como producto de la terminación unilateral por parte de la arrendataria, ésto no la exime del pago de los perjuicios generados como producto del incumplimiento contractual.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO:** No me consta, que se pruebe.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Es cierto. Ante el incumplimiento contractual por parte de la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS, mi cliente se vio en la necesidad de buscar un nuevo arrendatario, más cuando los ingresos de él y los de su familia dependen de ello.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO:** Es cierto, no tiene misterio su revelación, en la que llama la atención Señor Juez que, las mismas condiciones económicas establecidas en el contrato que se tuvo con la sociedad MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS, se conservaron para el nuevo arrendatario.

**EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO:** No es cierto, el contrato de arrendamiento lo sepultó la parte arrendataria, ahora bien, esto generó un incumplimiento contractual de la contraparte que se traduce en una reclamación de perjuicios, lo cual es motivo de la demanda principal.

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO:** No es un hecho Señor Juez, no voy a pronunciarme al respecto.

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO:** No es cierto, es una apreciación de la parte actora en reconvención que raya con la subjetividad, además de que no es un hecho frente a lo cual deba pronunciarme.

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO:** No es cierto, es una apreciación de la parte actora en reconvención que raya con la subjetividad, además de que no es un hecho frente a lo cual deba pronunciarme.

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO:** Es completamente falso, no es un error del departamento de pagos de la arrendataria, quien tenía suficientemente claro que su obligación, a parte de cancelar el canon de arrendamiento, era el pago de las cuotas de administración durante todo el tiempo que se ejecutó el mismo. Por otro lado, vuelvo a generarle la misma inquietud Su Señoría y es que, si ello fuera así, ¿Por qué razón la



arrendataria siempre canceló el valor de las cuotas de administración y nunca formuló alguna objeción frente a lo particular?

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO:** Es totalmente falso, nada más alejado de la realidad que lo afirmado en este hecho. Entendemos que el apoderado de la parte actora en reconvención alegue cualquier cosa para justificar los honorarios, pero para las partes vinculadas al contrato de arrendamiento estaba suficientemente claro que el pago de la administración no estaba a cargo del arrendador sino de la arrendataria. Es más, apporto copia del contrato de arrendamiento con el nuevo inquilino, estableciéndose allí que el pago de las cuotas de administración es por cuenta del arrendatario, tal cual como siempre ocurrió en el contrato que atiende a la causa de esta litis.

**EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO:** Es falso. La parte que represento no tiene por qué cubrir un pago que no le corresponde, es traído de los cabellos que el apoderado de la parte actora en reconvención realice ese tipo de aseveraciones cuando para las partes sometidas al contrato estaba suficientemente claro que las cuotas de administración corrían por cuenta de la sociedad arrendataria, tanto así que las cubrió sin haber realizado algún reparo al respecto.

## II. A LAS PRETENSIONES

La demandada en reconvención, esto es, la sociedad **RONSOZKY S.A.S.**, se OPONE a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto a las principales como a las consecuenciales, solicitándole al despacho con todo respeto se disponga a imponer condena en costas y agencias en derecho a la parte contraria.

## III. AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La sociedad **RONSOZKY S.A.S.** objeta la cuantía estimada a las pretensiones de la demanda por la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**, por las razones que a continuación me permito exponer:

La suma que pretende el actor en reconvención es con respecto al pago de las cuotas de administración del local comercial objeto de arrendamiento, las cuales totalizó en la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS M.L. (46.126.205)**, que obedece al total de lo que pagó por concepto de cuotas de administración y a sus intereses remuneratorios.

La parte contraria, aprovechándose de un error en el texto del contrato, señala a la sociedad **RONSOZKY S.A.S.** como la encargada del pago de las cuotas de administración, desconociendo el pacto entre las partes y el acuerdo genuino que motivó la celebración del contrato de arrendamiento mismo, en el que dejaron clarísimo el compromiso por parte de la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.** en asumir de manera exclusiva el pago de la administración, hecho incontrovertible que ahora



pretende descalificar la parte demandante en reconvención, seguramente asesorado por su apoderado, para contrariar una realidad que bien conoce, verificable en el terreno de los hechos cuando mes por mes, y sin solución de continuidad, asumió el pago de la administración como un acto de reconocimiento de su compromiso contractual.

De esta manera, objeto el juramento estimatorio presentado por la parte actora en reconvención, solicitándole Su Señoría que, si a ello hay lugar, se generen las consecuencias de las que trata el artículo 206 del Código General del Proceso.

#### IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

De manera muy suscita, me permito sustentar las siguientes excepciones:

##### **1. LAS CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS O IMPREVISIBLES DEL COVID19 NO DEBIERON GENERAR COMO CONSECUENCIA LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

A pesar de la situación de emergencia sanitaria a la cual nos enfrentamos y las restricciones impuestas a nivel nacional, departamental y municipal, no era posible sostener que la comercialización de muebles era inviable, porque al igual que los demás sectores de la economía, y no por la existencia de esta situación que es de carácter transitoria, se puede llevar al traste con la negociación emprendida entre las partes, como en efecto sucedió, cuando la sociedad arrendataria terminó unilateralmente el contrato; en vez de darse a la negociación como siempre lo buscó mi cliente, en buscar salidas económicas que pudieran mantener la relación contractual entre arrendador y arrendatario, lo cual nunca le satisfizo o le interesó a la parte contraria.

##### **2. EJECUCIÓN FORZADA DE LA OBLIGACIÓN.**

Encuentra sustento en el hecho No. 7 de la demanda principal cuando allí disponíamos que, en lo que respecta a la cláusula penal, el cobro de dicha suma de dinero se efectuaría sin necesidad de realizar requerimientos y sin menoscabo del cumplimiento del contrato y el cobro de los perjuicios que se generen con el incumplimiento. En consecuencia, la acción desplegada por la sociedad arrendataria, de terminar unilateralmente el contrato, trae consecuencias pecuniarias que están soportadas en las pretensiones mismas de la demanda principal.

#### V. PRUEBAS SOLICITADAS

**A. DOCUMENTALES:** Se aporta como prueba documental la copia del contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad RONSOZKY S.A.S. y la sociedad CENTRO DE FORMACIÓN DE ACTORES DE TRÁNSITO S.A.S., a efectos de probar que las mismas condiciones económicas del contrato inicial se conservaron para este mismo



contrato, por un lado; y por el otro, que las cuotas de administración están a cargo del arrendatario, nada distinto con lo ocurrido frente al contrato anterior, con la particularidad del error en el texto del que ya se conoce.

**B. INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito Señor Juez que, en la fecha que usted señale para el efecto, me permita interrogar al representante legal de la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS**, para que deponga sobre los hechos de la demanda y su contestación.

**C. TESTIMONIAL:** Solicito Señor Juez que en la oportunidad que uste señale, se llame a declarar al señor **DANIEL RESTREPO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 71.526.417**, domiciliado en la ciudad de Medellín, **celular 3127735967**, quien estuvo acompañando a la sociedad **RONSOZKY S.A.S.** en la redacción y elaboración del contrato de arrendamiento, por lo que conoce de primera mano las condiciones que se dieron entre las partes frente al pago de las cuotas de administración.

#### VI. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES

El suscrito y su apoderado recibirán notificaciones judiciales en la Calle 16 No. 41-210 Ed. La Compañía Oficina 902 Medellín. Tel: 4768976 – 312 2876628 – 3108294085, o también a los correos electrónicos [oficinaabogado@yahoo.es](mailto:oficinaabogado@yahoo.es) y [alejomejiaarango@icloud.com](mailto:alejomejiaarango@icloud.com)

Medellín, 15 de abril de 2021.

**GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO**  
**C.C. 71.773.014 DE MEDELLÍN**  
**T.P. 111.312. del C. Superior de la J.**

DROIT  LOIS

P. (574) 476 8976 | CALLE 16 NO. 41-210 OF. 902 | EDIFICIO LA COMPAÑÍA  
INFO@DYL.GLOBAL | MEDELLÍN, COLOMBIA

otorgamiento de poder RDO. 2020 00145

De: Alejo Mejía (inversiones.eeuu@une.net.co)  
Para: oficinaabogado@yahoo.es  
CC: alejomejiaarango@icloud.com  
Fecha: jueves, 15 de abril de 2021 14:15 GMT-5

cordial saludo.

Adjunto poder para ser incorporado al trámite con radicado 2020 00145, a efectos de que mi abogado conteste demanda de reconvenición

Agustín Alejandro Mejía Arango

Señores  
**JUZGADO PRIMERO (1°) CIVIL DEL CIRCUITO**  
Itagüí, Antioquia

**REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN  
(VERBAL DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL)**  
**DEMANDANTE: MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**  
**DEMANDADO: RONZOSKY S.A.S.**  
**RADICADO: 2020 – 00145**

**ALEJANDRO MEJÍA ARANGO**, mayor de edad, vecino del municipio de El Retiro, Antioquia, en mi calidad de representante legal de la sociedad **RONSOZKY S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.215.488-9**, manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a los señores **GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO** y **JAIME ANDRÉS ALZATE GAVIRIA**, el primero como principal y el segundo como sustituto, abogados en ejercicio, identificados civil y profesionalmente como aparecen anotados al pie de sus firmas, para que en nombre y representación de la empresa **CONTESTEN DEMANDA DE RECONVENCIÓN** que interpuso en contra la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**, identificada con **NIT. 890.929.175-8**.

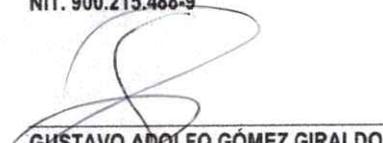
Mis mandatarios quedan facultados para recibir, conciliar, transigir, desistir, reasumir, interponer recursos y en general para realizar todo cuanto fuere legal y necesario para el cumplimiento del presente mandato.

Medellín. 15 de abril de 2021.

Atentamente,



**ALEJANDRO MEJÍA ARANGO**  
C.C. 8.310.693  
R.L. RONSOZKY S.A.S.  
NIT. 900.215.488-9



**GUSTAVO ADOLFO GÓMEZ GIRALDO**  
C.C. 71.773.014  
TP. 111.312 DEL C. S DE LA J.  
E MAIL: [oficinaabogado@yahoo.es](mailto:oficinaabogado@yahoo.es)



**JAIME ANDRÉS ALZATE GAVIRIA**  
C.C. 71.382.135  
TP. 160.533 DEL C. S DE LA J.  
E MAIL: [jaiméalzateabogado@gmail.com](mailto:jaiméalzateabogado@gmail.com)



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL  
N. 42013**

<b>CIUDAD Y FECHA:</b>	MEDELLIN, OCTUBRE 23 DE 2020
<b>ARRENDADOR(ES):</b>	RONSOZKY S.A.S NIT. 900.215.488-9
<b>REPRESENTANTE LEGAL:</b>	AGUSTIN ALEJANDRO MEJIA ARANGO C.C 8.310.693
<b>ARRENDATARIO(S):</b>	CENTRO DE FORMACION DE ACTORES DE TRANSITO S.A.S NIT. 900.900.469-7
<b>REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL:</b>	JOSE GUSTAVO JIMENEZ ARANGO C.C 70.030.815
<b>DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):</b>	LUIS CARLOS GIRALDO RAMIREZ C.C 70.045.918
<b>REPRESENTANTE LEGAL:</b>	MOTOTRANSPORTAMOS S.A.S NIT. 800.046.457-2  LUIS CARLOS GIRALDO RAMIREZ C.C 70.045.918
<b>VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:</b>	\$18.500.000 + IVA DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS
<b>CUOTA DE ADMINISTRACIÓN:</b>	\$5.185.000 CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MAS IVA
<b>DIRECCIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):</b>	CARRERA 43 A # 30-25PRIMER PISO LOCAL 1275 CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA de MEDELLIN
<b>FOLIO(S) DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b>	N°001-969663 de MEDELLIN SUR
<b>PLAZO:</b>	<b>5 AÑOS</b>
<b>FECHA DE INICIO:</b>	23/10/2020
<b>FECHA FINAL:</b>	22/10/2025
<b>FECHA DE ENTREGA MATERIAL DEL LOCAL:</b>	26/10/2020







**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL**  
**N. 42013**

**CLÁUSULAS**



**PRIMERA – OBJETO:** Mediante el presente contrato el(los) ARRENDADOR(ES) concede a (los) ARRENDATARIO(S) el goce del(los) inmueble(s) que se identifica(n) por su dirección, y/o folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, obligándose EL (LOS) ARRENDATARIO(S) a pagar un canon de arrendamiento mensual a favor del(los) ARRENDADOR(ES), así como a destinar el (los) bien(es) exclusivamente para CENTRO DE FORMACION DE INFRACTORES DE TRANSITO.

**LINDEROS:** los linderos que identifican el inmueble son:

---

---

---

---



**SEGUNDA – LEGISLACIÓN:** El presente contrato se registrá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio, Código Civil y demás normas concordantes, reglamentarias o complementarias vigentes.

**TERCERA – FORMA DE PAGO:** El(los)ARRENDATARIO(S) se obliga(n) a pagar al (los) ARRENDADOR(ES) en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días mensuales, es decir, entre el 1 y el 5 de cada mes, en la cuenta corriente # 00542500873 del banco BANCOLOMBIA, o a quien el(los) arrendador(es) autorice(n) o delegue(n) previamente y por escrito para recibir los dineros por dicho concepto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del canon mensual de arrendamiento, el(los) ARRENDATARIO(S) reconocerá(n) y pagará(n) a favor del(LOS) ARRENDADOR(ES), los intereses de mora a la tasa máxima permitida por ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La mera tolerancia del(los) ARRENDADOR(ES) en aceptar el pago del precio del canon de arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago en este contrato. **PARAGRAFO TERCERO:** En razón de que el bien inmueble será entregado materialmente al arrendatario el día 26 de octubre de 2020, sin embargo la fecha del pago del canon de arrendamiento estipulado en la presente clausula se pactó dentro de los 5 primeros días mensuales, es decir entre el 1 y 5 de cada mes, y no mes contractual, se estipula entre las partes que los periodos no serán divisibles, salvo el primero, en el cual la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. Por lo cual EL ARRENDATARIO se obliga a pagar previo a la entrega del inmueble la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes de octubre de 2020, luego de esto, los periodos no podrán fraccionarse. Una vez realice dicho pago continuara pagando el valor del canon de arrendamiento en el plazo estipulado en la presente clausula, es decir, de manera anticipada entre el 1 y 5 de cada mes.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL**  
**N. 42013**

**CUARTA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** El(los) ARRENDATARIO(S) realizará(n) el pago anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes, el cual corresponderá a un valor de **CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (5.185.000)**, conforme la factura emitida por la administración de la copropiedad, en la cual se indicara su forma de pago, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados.

**QUINTA – PRÓRROGAS:** Si a la fecha de vencimiento del término inicial del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado por periodos sucesivos de un (1) año.

**SEXTA – REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** Cada 12 meses de ejecución de este contrato, en sus prórrogas tácitas o expresas o de renovación en forma automática, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en un porcentaje del Índice de Precios al Consumidor decretado por el gobierno nacional para el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon más **DOS PUNTO CINCO (2.5) puntos porcentuales**.

**SÉPTIMA – SERVICIOS PÚBLICOS:** A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al(los) ARRENDATARIO(S) y hasta la fecha de su desocupación y entrega a total satisfacción del (los) ARRENDADOR(ES), serán a cargo de El(los) ARRENDATARIO(S) el pago de la respectiva Facturación de los servicios públicos con que cuenta el inmueble.

**OCTAVA – OBLIGACIONES DEL(LOS) ARRENDATARIO(S):** 1. Pagar el precio del canon arrendamiento y de cuota de administración, dentro del plazo y en los términos establecidos en el presente contrato. 2. Cuidar el(los) inmueble(s) y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o el desgaste natural, que fueren imputables al mal uso del(los) inmueble(s), o a su propia culpa, el(los) ARRENDATARIO(S) deberá(n) efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios, realizar los trámites y asumir los costos requeridos para su disfrute en la ejecución del presente contrato. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de Propiedad Horizontal, sus modificaciones o adiciones. 5. Notificar expresamente su deseo de terminar el presente contrato al(los) ARRENDADORES(S), con tres (3) meses a la fecha de vencimiento, o de cualquiera de sus prórrogas, mediante el envío de comunicado escrito a través de servicio postal autorizado. 6. No Subarrendar y/o ceder el(los) Inmueble(es) sin contar con autorización, previa y expresa del(los) ARRENDADOR(ES). 7. Permitir previa notificación, la realización de visitas por parte del(los) ARRENDADOR(ES) y/o sus mandatarios, para verificar el estado del(los) bien(es) dados en arrendamiento. **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Entregar el(los) inmueble(s) dado(s) en arrendamiento al(los) ARRENDATARIO(S) en

REPUBLICA DE COLOMBIA

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL**  
**N. 42013**

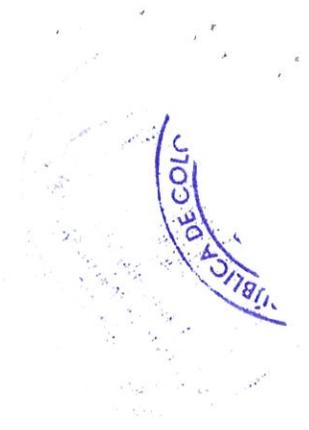
la fecha convenida. 2. Entregar con el(los) inmueble(es) los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido. 3. Notificar expresamente su deseo de terminar el presente contrato al(los) ARRENDATARIO(S), con tres (3) meses a la fecha de vencimiento, para los casos de contratos con vigencias iguales o superiores de seis (6) meses; o con una antelación no menor a un (1) mes a la fecha de vencimiento para los contratos con vigencias inferiores a seis (6) meses, o de cualquiera de su prorrogas, mediante el envío de comunicado escrito a través de servicio postal autorizado. 4. Realizar las reparaciones que de acuerdo con la ley sean de su cargo, para mantener el inmueble en condición de servir para los fines que ha sido tomado en arrendamiento.

**NOVENA – RECIBO Y ENTREGA:** El(los) ARRENDATARIO(S) declara(n) que ha(n) recibido a su total satisfacción el(los) inmueble(s) objeto de este contrato en la fecha indicada en el encabezado de este contrato, en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al(los) ARRENDADOR(ES).

**DÉCIMA – MEJORAS:** El(los) ARRENDATARIO(S) no podrá(n) realizar ningún tipo de mejoras, adecuaciones o adiciones en el inmueble arrendado, distintas de las locativas sin el consentimiento previo, expreso y escrito del(los) ARRENDADOR(ES).

**DÉCIMA PRIMERA – GOOD WILL O PRIMA:** El(los) ARRENDATARIO(S) manifiesta(n) que no han pagado suma alguna por concepto de Good – Will o prima por el(los) inmueble(s) dado(s) en arrendamiento y en consecuencia no podrá(n) cobrar ningún dinero por estos conceptos al(los) ARRENDADOR(ES) a la terminación del contrato. Igualmente, estipulan expresamente las partes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación que eventualmente se realice del que se encuentre ubicado en el inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

**DÉCIMA SEGUNDA – CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes de lo pactado en este contrato, constituirá a la parte que incumpla, en deudor de la otra parte en una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento, según el monto vigente al momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de realizar requerimiento alguno, a los cuales renuncian los



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL**  
**N. 42013**

arrendatarios y deudores solidarios y sin menoscabo del cumplimiento del contrato y el cobro de los perjuicios que se generen con el incumplimiento

**DÉCIMA TERCERA – REQUERIMIENTOS:** El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora y a todo tipo de requerimiento previo para constituir su incumplimiento, así como al derecho de retención por cualquier causa.

**DÉCIMA CUARTA – SUBARRIENDO Y CESIÓN:** El(los) ARRENDATARIO(S) no está(n) facultado(s) para ceder o subarrendar el (los) inmueble(s), sin contar con la autorización previa y escrita del(los) ARRENDADOR(ES); so pena que el(los) ARRENDADOR(ES) pueda(n) dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble. El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) autoriza(n) y acepta(n) cualquier cesión del presente contrato que haga(n) el(los) ARRENDADOR(ES) para lo cual bastará la comunicación enviada por correo certificado al(los) ARRENDATARIO(S). La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

**DÉCIMA QUINTA – EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** El(los) ARRENDADOR(ES) no asume(n) responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el(los) ARRENDATARIO(S) pueda(n) sufrir por causas atribuibles a terceros, o provenientes de sus empleados o dependientes, por robos, hurtos, o por siniestros causados por incendio o inundación. Serán de cargo, costo y obligación del(los) ARRENDATARIO(S) las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

**DÉCIMA SEXTA – EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO:** Las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo del(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil, Código General del Proceso, Código de Comercio, y demás normas reglamentarias o complementarias. En caso de mora en sus obligaciones, el(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), reconocerá(n) al(los) ARRENDADOR(ES) intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, gastos de cobranza judicial en los cuales el arrendador por su cuenta o por medio de terceros deba incurrir en procura del pago del saldo adeudado, sin perjuicio del cobro de la cláusula penal pactada por las partes. El(los) ARRENDADOR(ES) podrá(n) cobrar ejecutivamente el valor de los Cánones de Arrendamiento adeudados, cuotas de administración, los intereses de mora, la pena pactada en este contrato, los servicios públicos dejados de pagar y la indemnización de perjuicios bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato que para tal



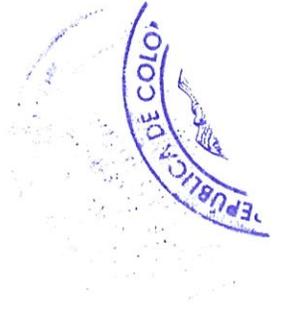
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL  
N. 42013**

efecto prestará mérito ejecutivo para exigir dichas obligaciones. **PARAGRAFO:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por medio de la jurisdicción ordinaria de Colombia.

**DÉCIMA SÉPTIMA – ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribirse este contrato el(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), faculta(n) expresamente El(los) ARRENDADOR(ES) para ingresar al 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 y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o de sus vecinos. **PARÁGRAFO:** Queda expresamente entendido que, de darse este evento, no se considerará terminado el contrato y continuarán vigentes las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO hasta la fecha prevista para que venza el término inicial, la prórroga o renovación vigente, y en su defecto se aplicarán la cláusulas penales e indemnizatorias del caso.

**DÉCIMA OCTAVA – DEUDORES SOLIDARIOS:** Son deudores solidarios del presente contrato las personas así identificadas en el encabezado y/o firma del mismo, quienes se declaran deudores del(los) ARRENDADOR(ES), en forma solidaria e indivisible junto con el(los) ARRENDATARIO(S), de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas y tácitas y hasta la restitución material del inmueble a satisfacción del(los) ARRENDADOR(ES) y el pago total de las obligaciones pendientes. Responderá(n) por el cumplimiento y pago por concepto de cánones de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, gastos judiciales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el(los) ARRENDADOR(ES) a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; En caso de abandono del inmueble, cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR(ES) o a quien éste señale en la forma y términos señalados en este documento. Para este exclusivo efecto, el(los) ARRENDATARIO(S), otorga(n) poder amplio y suficiente a uno o cualquiera de los DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) al suscribir el presente documento.

**DÉCIMA NOVENA –GASTOS E IMPUESTOS:** El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S) pagará(n) todos los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga o renovación llegado el caso, tales como el Impuesto al Valor Agregado.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL  
N. 42013**

**VIGÉSIMA – ESPACIOS EN BLANCO:** El(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), faculta(n), expresamente al(los) ARRENDADOR(ES) para llenar en este documento los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble, los cuales podrán ser indicados en el presente documento, o en escrito separado que hará parte integral del presente contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA – CAUSALES DE TERMINACION:** Las siguientes son causales justas de terminación del contrato en favor del ARRENDADOR(ES), estableciéndose que en caso de violación o incumplimiento de cualquiera de ellas por parte del(los) ARRENDATARIO(S) y/o DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), el(los) ARRENDADOR(ES) podrá(n) exigir el(los) ARRENDATARIO(S) la entrega del inmueble sin necesidad de desahucio, pago de indemnización o penalidad alguna, ni de los requerimientos previstos en la ley: (i) La cesión o subarriendo del inmueble objeto del presente contrato sin previa autorización expresa y escrita del arrendador; (ii) El cambio de destinación del inmueble; (iii) El no pago del Canon de Arrendamiento y de la cuota de administración dentro del término previsto en el presente contrato; (iv) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o para la salud de sus habitantes; (v) La realización de mejoras, modificaciones o ampliaciones del inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del arrendador, así como la realización de mejoras, modificaciones o ampliaciones del inmueble sin el cumplimiento de los requisitos legales tales como licencias de construcción y permisos, entre otras autorizaciones necesarias que deban ser expedidas por las autoridades competentes; (vi) La carencia de los permisos y licencias exigidos por las autoridades para el ejercicio de la actividad y apertura del inmueble conforme a la destinación señalada en el presente contrato; (vii) La mora en el pago de las cuentas de los servicios públicos que generen suspensión de los mismos por parte de la entidades prestadoras del servicio; (viii) La modificación de las instalaciones de los servicios públicos; (ix) Impedir, por causas imputables al arrendatario, que el arrendador y/o el propietario asegure el inmueble; (x) El abandono del inmueble; (xi) Incumplir las disposiciones normativas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, en caso de que el inmueble esté sometido a él; (xii) Las demás previstas en la ley.

**VIGÉSIMA SEGUNDA – LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION AL TERRORISMO:** Las partes garantizan que ni ellas, ni sus socios, accionistas, ni vinculados o beneficiarios reales: (i) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; (ii) no tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados o condenados por narcotráfico, financiación al terrorismo, ni lavado de activos; y, (iii) sus bienes, negocios y los recursos con los que cumplirán el presente Contrato, al igual que los de sus accionistas, si aplica, provienen de actividades lícitas. Cada una de las partes se obliga a notificar de inmediato a su contraparte cualquier cambio a las situaciones declaradas en el presente numeral, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ello pueda causar. No obstante lo anterior,



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL**  
**N. 42013**

en el evento en que alguna de las partes, o cualquiera de sus socios, accionistas, vinculados, o beneficiarios reales sean incluidos por cualquier causa en dichos listados, o se encuentren bajo cualquier tipo de investigación que razonablemente pueda conducir a ello, su contraparte podrá terminar anticipadamente este contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna.

**VIGESIMA TERCERA - SEGURO DE CUMPLIMIENTO DE ARRENDAMIENTO:** Es voluntad de las PARTES suscribir póliza de seguro de cumplimiento de contrato de arrendamiento, para asegurar el 50% del valor de las siguientes obligaciones: Canon de arrendamiento, IVA y cuota de administración. A su vez las partes acuerdan que el valor correspondiente al pago de la prima del seguro durante su primera vigencia será asumido por partes iguales, es decir, el arrendador y a su vez tomador de la póliza deberá cancelar el 50% del valor de la prima y el 50 % restante deberá ser pagado por el arrendatario. Una vez cumplida la primera vigencia de la póliza de seguro, la obligación de renovar y el correspondiente pago corresponderá en totalidad al ARRENDADOR.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La contratación de la póliza a la que se refiere la presente clausula no exonera a **EL ARRENDATARIO** de su obligación de indemnizar a **EL ARRENDADOR** por todos los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato que no fuesen cubiertos por la póliza mencionada o en exceso de esta, a su vez tampoco exonera a **EL ARRENDATARIO** del pago que deberá realizar a la aseguradora en virtud del derecho de subrogación que tendrá la aseguradora por los valores indemnizados, los cuales podrán ser recobrados por esta.

**VIGESIMA CUARTA – TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO:** El arrendatario se obliga expresamente a cumplir con la totalidad de la vigencia del contrato de arrendamiento y sus eventuales prorrogas. No obstante, después de terminado el segundo año de ejecución del presente contrato, en virtud de que el ARRENDATARIO: CENTRO DE FORMACION DE ACTORES DE TRANSITO " CEFATRANS ", es una entidad creada por disposición legal como ente de apoyo a los organismos de Transito, en desarrollo de la Ley 769 de 2002, por lo cual LAS PARTES estipulan que, si por disposición del Gobierno Nacional, se determine la terminación de dichos centros de apoyo, o surja la imposibilidad de seguir operando por cualquier motivo, esta será una causal aceptada por el ARRENDADOR, para dar por terminado, de común acuerdo el presente contrato, y solo quedara a cargo de ARRENDATARIO, el valor de los cánones pendientes incluido IVA y las cuotas de administración corridas hasta ese momento, sin pago de indemnización alguna, sin embargo, dicha terminación anticipada solo podrá ser aplicada con el lleno de los siguientes requisitos: luego de terminado el segundo año de ejecución del presente contrato de arrendamiento y a su vez que tal prohibición se haga efectiva. En caso de que se genere la terminación del contrato anticipadamente por una causa diferente a las establecidas en este contrato y en la ley, EL ARRENDADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal y a su vez solicitar indemnización por perjuicios.

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL  
N. 42013

**VIGESIMA QUINTA – CLAUSULA ADICIONAL:** El Arrendador autoriza al Arrendatario a instalar una loza en el interior del local para utilizar la doble altura, la cual el arrendatario se compromete a retirar a la terminación de la vigencia del presente contrato o cualquiera de sus prorrogas. En el caso donde el desmonte de la loza comprometa o genere menoscabo en la estructura o estética del bien inmueble arrendado, el arrendatario se abstendrá de retirarla y esta pasara a formar parte integral del bien inmueble arrendado, sin que haya lugar a indemnización o reconocimiento de pago a mejoras por parte del arrendador.

Para constancia se firma por las partes, el 26 de OCTUBRE de 2020 y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato.

EL(LOS) ARRENDADOR(ES):

Firma

Nombre:

RONSOZKY S.A.S

Nit.

900.215.488-9

Rep. Legal:

AGUSTIN ALEJANDRO MEJIA  
ARANGO

C.C.

8.310.693

Dirección:

Ciudad:

Teléfono

Correo

electrónico:

Huella índice derecho

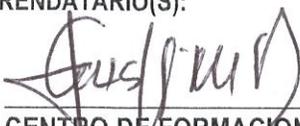




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE(S) DE USO COMERCIAL  
N. 42013



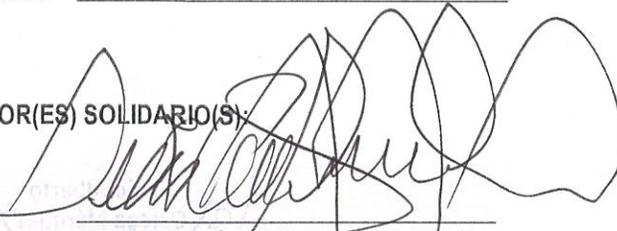
El (LOS) ARRENDATARIO(S):

Firma:   
Nombre: **CENTRO DE FORMACION DE ACTORES DE TRANSITO S.A.S**  
Nit. **900.900.469-7**  
Rep. Legal **JOS GUSTAVO JIMENEZ ARANGO**  
Suplente:  
C.C. **70.030.815**  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Huella índice derecho

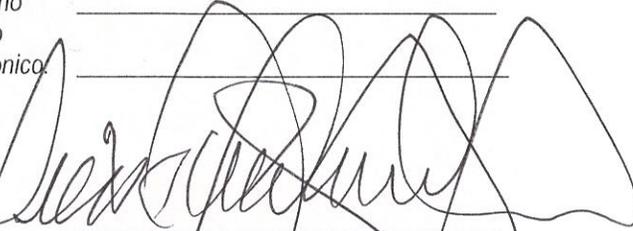


DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

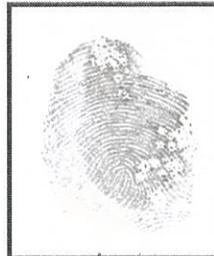
Firma:   
Nombre: **LUIS CARLOS GIRALDO RAMIREZ**  
C.C. **70.045.918**  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Huella índice derecho



Firma:   
Nombre: **MOTOTRANSPORTAMOS S.A.S**  
Nit. **800.046.457-2**  
Rep. Legal **LUIS CARLOS GIRALDO RAMIREZ**  
C.C. **70.045.918**  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Huella índice derecho



NOTARÍA 15 DE MEDELLÍN - ANTIOQUIA  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015  
En Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 26-10-2020, en la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín, compareció:

LUIS CARLOS GIRALDO RAMIREZ, identificado con CC/NUIP #0070045918 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales.

FABIO ALBERTO ORTEGA MÁRQUEZ  
Notario quince (15) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 14xjk2gh6xrr | 26/10/2020 - 15:02:12:335



NOTARÍA 15 DE MEDELLÍN - ANTIOQUIA  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015  
En Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 26-10-2020, en la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín, compareció:

JOSE GUSTAVO JIMENEZ ARANGO, identificado con CC/NUIP #0070030815 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales.

FABIO ALBERTO ORTEGA MÁRQUEZ  
Notario quince (15) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 1u7v5qp2mcno | 26/10/2020 - 15:04:17:453





## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



27243

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Diecisiete (17) del Circuito de Medellín, compareció:

**AGUSTIN ALEJANDRO MEJIA ARANGO**, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0008310693 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



2d95hnikl0oe  
27/10/2020 - 10:36:20:873



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL\*CUATRO EJEMPLARES\***.



**MARIA LUISA LONDOÑO ARRUBLA**  
Notaria diecisiete (17) del Circuito de Medellín - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 2d95hnikl0oe





**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ.**

Referencia: **RECONVENCION EN VERBAL DE  
RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL**  
Reconviniendo: **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**  
Reconvenido: **RONSOZKY S.A.S.**  
Radicado: **05360310300120200014500**

**ÁLFREDO TAMAYO JARAMILLO**, obrando en el asunto de la referencia en calidad de apoderado de **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**, respetuosamente y dentro del término oportuno procedo a descorrer el traslado de las excepciones propuestas por la parte reconvenida, en los siguientes términos:

**I. A LAS EXCEPCIONES**

Propone la parte demandada las siguientes excepciones de fondo:

**1. LAS CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS O IMPREVISIBLES DEL COVID19 NO DEBIERON GENERAR COMO CONSECUENCIA LA TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Fundamenta el demandado su excepción en:

- A.** El hecho de que *“A pesar de la situación de emergencia sanitaria a la cual nos enfrentamos y las restricciones impuestas a nivel nacional, departamental y municipal, no era posible sostener que la comercialización de muebles era inviable”*.

Como puede observarse, el reconvenido confunde “Imprevisión” con “fuerza mayor”, cuando lo uno y lo otro son cosas diferentes.

Es cierto que, tanto la “teoría de la imprevisión” como la causa extraña que comporta “la fuerza mayor”, están edificadas sobre la base de unas circunstancias extraordinarias e imprevistas que sobrevienen con posterioridad a la celebración del contrato.

Sin embargo, mientras la fuerza mayor es un “Imprevisto a que es imposible resistir”, la imprevisión es una “circunstancia imprevista que altera o agrava la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulta excesivamente onerosa.

Sobre la fuerza mayor, dice el Artículo 64 del Código Civil Colombiano:

*“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”*

En tanto que, sobre la imprevisión, reza el artículo 868 del Código de Comercio:

*“Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión”.*

Así las cosas, la fuerza mayor es un imprevisto que, por su irresistibilidad, exonera de responsabilidad al deudor, pues la prestación se hizo de imposible cumplimiento.

En cambio, la teoría de la imprevisión se invoca, no para solicitar una exoneración total de responsabilidad en el cumplimiento de la obligación, sino para provocar, a través de una acción judicial, que el Juez proceda a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordene, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; o que, en caso contrario, decrete la terminación del contrato.

Cuando en la excepción de fondo que se examina el reconvenido manifiesta que las pretensiones de la demanda no deben prosperar, toda vez que la venta de mobiliario no se hizo imposible por cuenta del Covid 19, entendió que en la demanda de reconvenición se estaba solicitando una exoneración total de responsabilidad por la llegada de un hecho imprevisto al que no era posible resistir; cuando en realidad lo que se solicitaba era la revisión de un contrato de arrendamiento, con el fin de que el Honorable Despacho procediera a examinar las circunstancias que hubiesen alterado las bases del mismo y ordenare, si ello fuese posible, los reajustes que la equidad indique; o que, en caso contrario, decretase la terminación del contrato.

Ante tal error, se deberá desestimar la excepción y, en la medida en que se insista en pedir la ejecución de un contrato que, por lo demás y lo manifestado en la respuesta a la demanda inicial, ya no es posible ejecutar, entonces se proceda a la revisión solicitada, entendiendo que, una pandemia extraordinaria, imprevista e imprevisible, alteró o agravó las prestaciones de futuro cumplimiento a cargo de mi representado, en grado tal que le resultaron excesivamente onerosas.

**B.** Igualmente, fundamenta el demandado su excepción en que, “antes que terminar unilateralmente el contrato, el arrendatario Muebles Fabricas Unidas SAS debió darse a la negociación que buscó el arrendador ahora reconvenido, así como en buscar salidas económicas que pudieran mantener la relación contractual entre arrendador y arrendatario, lo cual nunca le satisfizo o le interesó a la parte demandada.

. - En primer lugar, no es verdad que el arrendatario, ahora reconviniente, no haya intentado llegar a una negociación con el arrendador. Ese intento, varias veces fallido, será motivo de prueba e, inclusive, hay documentos en el expediente que demuestran una búsqueda mutua de solución al problema sobreviniente.

. - En segundo lugar, el arrendatario no tuvo otra alternativa distinta a la de suspender la ejecución del contrato, pues, ni la ley le ofrecía un mecanismo expedito para resolver el problema ni la posición del arrendador permitía una suspensión provisional o una modificación del contrato. De haber seguido en una cadena infinita de discusiones o de haber esperado una especie de medida cautelar innominada de la cual no se estuviese seguro, el arrendatario habría incurrido en una quiebra.

De allí que Muebles Fábricas Unidas SAS optó por una medida de choque que evitase una insolvencia y, en espera de un mejor desenlace, desocupó el local objeto del arrendamiento y pagó la cifra que se había estipulado como clausula penal; la misma cifra punitiva que recibió sin ningún tipo de reato o reclamación el arrendador y que, seguida del hecho de arrendar de inmediato el mencionado local, daba a entender que el problema había quedado saldado y que el contrato se terminaba por mutuo consentimiento.

Así las cosas, no se podrá, por este segundo argumento en que se funda la excepción, declarar su prosperidad.

## **2. EJECUCIÓN FORZADA DE LA OBLIGACIÓN.**

La segunda excepción propuesta por el reconvenido señala que, como la cláusula penal estipulada en el arrendamiento es punitiva, sancionatoria o de apremio, el pago de la misma no exonera al deudor de su obligación de cumplir el contrato.

Como se observa, esta excepción, más que atacar de fondo las pretensiones de la demanda de reconvenición, lo que hace es volver sobre las pretensiones de la demanda principal.

En efecto, antes que alegar que en la demanda de reconvenición no se daban los presupuestos del artículo 868 del Código de Comercio, para que el Honorable Despacho procediera a examinar las circunstancias

que hubiesen alterado las bases del arrendamiento y, en consecuencia, el Juzgado no pudiese ordenar los reajustes indicados por la equidad o el decreto de terminación del contrato, lo que hace es insistir en que, como se estipuló una cláusula penal sancionatoria y ello no exonera al deudor de cumplir con la obligación principal, entonces el reconvenido solo puede cumplir sumisamente el negocio inicial.

El texto de la excepción remite, incluso, a lo señalado en el hecho 7 de la demanda inicial, así:

*“Encuentra sustento (La excepción) en el hecho N° 7 de la demanda principal cuando allí disponíamos que, en lo que respecta a la cláusula penal, el cobro de dicha suma de dinero se efectuaría sin necesidad de realizar requerimientos y sin menoscabo del cumplimiento del contrato y el cobro de los perjuicios que se generen con el incumplimiento. En consecuencia, la acción desplegada por la sociedad arrendataria, de terminar unilateralmente el contrato, trae consecuencias pecuniarias que están soportadas en las pretensiones mismas de la demanda principal.”*

Por lo anotado y como, materialmente, lo propuesto no constituye una excepción con la cual se ataque de fondo las pretensiones de una demanda de reconvenición encaminada a pedir la revisión, por “imprevisión”, del contrato de arrendamiento objeto del proceso, se solita, muy respetuosamente, al Honorable Despacho se sirva desestimar esa supuesta excepción.

## II. PRUEBAS.

Por todo lo anteriormente señalado, se solicita muy respetuosamente al Honorable Despacho, se sirva tener en cuenta las siguientes consideraciones, sobre una nueva prueba relacionada con las excepciones propuestas, en especial con aquella denominada **“EJECUCIÓN FORZADA DE LA OBLIGACIÓN”**

a) Reza el artículo ARTÍCULO 370 del Código General del proceso:

*“Si el demandado propone excepciones de mérito, de ellas se correrá traslado al demandante por cinco (5) días en la forma prevista en el artículo 110, para que este pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan.”*

b) Dice el Artículo 173 del Código General del Proceso:

*“Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.”*

*En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.*  
(resaltado y subrayas fuera del texto original)

c) Atendiendo a lo señalado por las normas que viene de citarse, la sociedad demandante, en ejercicio del Derecho de petición consagrado en la Constitución Nacional, presentó escrito elevado al Centro Comercial Premium Plaza, en el que se solicitó informar:

- 1. Desde cuándo y hasta cuándo estuvieron cerrados, en el año 2020, los locales comerciales que componen el CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA, como consecuencia de la pandemia conocida como Covid 19.*
- 2. Si dentro de los inmuebles que debieron permanecer cerrados figura el identificado como LOCAL N° 1275 de dicho Centro.*
- 3. Si, para el momento en que, como consecuencia del Corona Virus se debió cerrar el CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA, el Local N° 1275 de dicho Centro estaba ocupado con un almacén perteneciente a MUEBLES FABRICAS UNIDAS S.A.S.*

d) Del Centro Comercial Premium Plaza se obtuvo respuesta, en mensaje del 11 de febrero de 2021, cuya copia se anexa a este escrito.

En este estado de cosas, solicito muy respetuosamente al Despacho, se sirva decretar la inclusión al expediente, de la respuesta dada por Centro Comercial Premium Plaza al Derecho de petición anotado.

### III. DE LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La sociedad **RONSOZKY S.A.S.** objeta la cuantía estimada a las pretensiones de la demanda por la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.**, señalando que, “La suma que pretende el actor en reconvencción es con respecto al pago de las cuotas de administración del local comercial objeto de arrendamiento” y que” La parte contraria, aprovechándose de un error en el texto del contrato, señala a la sociedad **RONSOZKY S.A.S.** como la encargada del pago de las cuotas

*de administración” (...) desconociendo el pacto entre las partes y el acuerdo genuino que motivó la celebración del contrato de arrendamiento mismo, en el que dejaron clarísimo el compromiso por parte de la sociedad **MUEBLES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S.** en asumir de manera exclusiva el pago de la administración, hecho incontrovertible que ahora pretende descalificar la parte demandante en reconvención, seguramente asesorado por su apoderado (...)*”

Sobre lo manifestado, el reconviniente solo tiene por indicar al reconvenido:

1. Que la cláusula tercera del contrato es clara en señalar:

*“EL ARRENDADOR pagará el valor de la cuota de administración directamente a la administración del Centro Comercial Premium Plaza P.H.”*

2. Que, si hubo un acuerdo por debajo de la mesa, para modificar lo dicho en el contrato de arrendamiento, ello deberá ser probado en el proceso pues, fue el mismo arrendador quien redactó el contrato y era él la persona llamada a deshacer las cosas del mismo modo en que se hicieron, esto es, por escrito.

3. Que el Artículo 225 del Código General del Proceso señala:

*“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.”*

Como el reconvenido pretende desestimar lo dicho en la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento, la objeción al juramento no prospera, a menos que demuestre que dicha cláusula fue, en efecto, derogada por ambas partes.

Siendo así, deberán desprenderse las consecuencias jurídicas derivadas del Artículo 206 del Código General del Proceso, cuando afirma:

*(...) Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

#### IV. SOLICITUD.

Por todo lo anteriormente señalado, se solicita muy respetuosamente al Honorable Despacho, se sirva desestimar las excepciones propuestas en la contestación de la demanda de reconvención, así como la objeción al juramento estimatorio.

De igual forma, se solicita de manera muy respetuosa, se decrete la prueba solicitada en este escrito, con el fin de demostrar lo improcedente de las excepciones y de la objeción al juramento.

Agradecido por el trámite dado a mi solicitud y atento a cualquier requerimiento adicional, me suscribo,

Cordialmente,



**ALFREDO TAMAYO JARAMILLO.**  
**TP. 40.343**

Medellín, 11 de febrero de 2021.

Señor  
**JUAN DAVID GUTIERREZ GÓMEZ**  
Representante legal  
**MUELES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S**  
Ciudad

**Referencia.** Respuesta derecho de petición

JHON HENRY GALLEGO NARANJO, actuando en calidad de representante legal de la copropiedad CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA P.H, procedo en los términos de ley, a dar respuesta a derecho de petición radicado en nuestras instalaciones el pasado 4 de febrero de 2021, lo cual hago en los siguientes términos y de acuerdo con cada una de las peticiones:

1. En el año 2020 las actividades comerciales desarrolladas en los locales del Centro Comercial Premium Plaza estuvieron restringidas desde el 21 de marzo de 2020 y hasta el 31 de mayo de 2020 como consecuencia de la pandemia conocida como covid 19.

A partir del 1 de junio de 2020 mediante Decreto Legislativo N° 794 del 28 de mayo de 2020 el Gobierno Nacional autorizó el comercio al por mayor y al por menor, incluido el funcionamiento de centros comerciales y actividades inmobiliarias.

2. De acuerdo con la solicitud número 2, en efecto el local N° 1275 estuvo cerrado en el periodo indicado en numeral anterior debido a las restricciones emanadas del aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno Nacional-

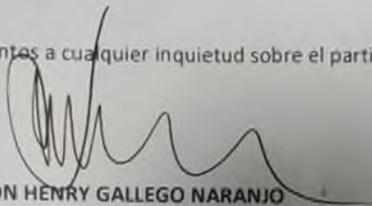
La marca que operaba en el local N° 1275 se retiró de forma definitiva del Centro Comercial el 23 de junio de 2020.

3. Para las fechas de cierre del Centro Comercial generados por causas atribuibles al aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno para frenar o contener el covid 19, el local N° 1275 era ocupado por MUEBLES FABRICAS UNIDAS.

4. Fabricas Unidas ocupo el local N° 1275 el 28 de agosto de 2019 y con apertura general al público desde el 19 de septiembre de 2019. En junio de 2020 se autorizó el retiro de la marca y se desocupó el inmueble entre el 27 y 28 de junio de 2020.

Sobre la inquietud de quien ocupa actualmente el local N° 1275, le informamos que dicho inmueble esta siendo ocupado por un nuevo tenedor, sin que sea posible relevar fechas o sus datos, lo anterior en razón a la obligación de protección de datos personales.

Atentos a cualquier inquietud sobre el particular.



**JHON HENRY GALLEGO NARANJO**

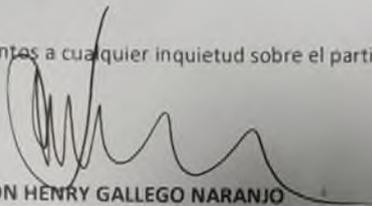
Administrador general

CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA R.H. S.

4. Fabricas Unidas ocupo el local N° 1275 el 28 de agosto de 2019 y con apertura general al público desde el 19 de septiembre de 2019. En junio de 2020 se autorizó el retiro de la marca y se desocupó el inmueble entre el 27 y 28 de junio de 2020.

Sobre la inquietud de quien ocupa actualmente el local N° 1275, le informamos que dicho inmueble esta siendo ocupado por un nuevo tenedor, sin que sea posible relevar fechas o sus datos, lo anterior en razón a la obligación de protección de datos personales.

Atentos a cualquier inquietud sobre el particular.



**JHON HENRY GALLEGO NARANJO**  
Administrador general  
CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA R.H. S.

Medellin, 11 de febrero de 2021.

Señor  
**JUAN DAVID GUTIERREZ GÓMEZ**  
Representante legal  
**MUELES FÁBRICAS UNIDAS S.A.S**  
Ciudad

**Referencia.** Respuesta derecho de petición

JHON HENRY GALLEGO NARANJO, actuando en calidad de representante legal de la copropiedad CENTRO COMERCIAL PREMIUM PLAZA P.H, procedo en los términos de ley, a dar respuesta a derecho de petición radicado en nuestras instalaciones el pasado 4 de febrero de 2021, lo cual hago en los siguientes términos y de acuerdo con cada una de las peticiones:

1. En el año 2020 las actividades comerciales desarrolladas en los locales del Centro Comercial Premium Plaza estuvieron restringidas desde el 21 de marzo de 2020 y hasta el 31 de mayo de 2020 como consecuencia de la pandemia conocida como covid 19.

A partir del 1 de junio de 2020 mediante Decreto Legislativo N° 794 del 28 de mayo de 2020 el Gobierno Nacional autorizó el comercio al por mayor y al por menor, incluido el funcionamiento de centros comerciales y actividades inmobiliarias.

2. De acuerdo con la solicitud número 2, en efecto el local N° 1275 estuvo cerrado en el periodo indicado en numeral anterior debido a las restricciones emanadas del aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno Nacional-

La marca que operaba en el local N° 1275 se retiró de forma definitiva del Centro Comercial el 23 de junio de 2020.

3. Para las fechas de cierre del Centro Comercial generados por causas atribuibles al aislamiento preventivo obligatorio decretado por el Gobierno para frenar o contener el covid 19, el local N° 1275 era ocupado por MUEBLES FABRICAS UNIDAS.