



ORTIZ SIERRA ABOGADOS

## CONTRATO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL

Asunto: Transacción Extrajudicial

Referencia: Contrato de Arrendamiento Comercial "Donde Sam"

Domicilio: Calle 32 N° 31 – 53 del municipio de Guatapé, contiguo al comando de la Policía Municipio de Guatapé –.

Entre los suscritos **TECKCHAND ASSANDAS KEWLANI**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería N° 369.112, quien se identifica como aparecen la pie de su correspondiente firma, que para todos los efectos del presente documento serán **EL ARRENDATARIO**, y por la otra el señor **EVELIO NARANJO GIRALDO**, identificado con cédula de ciudadanía numero 3.496.595 persona mayor y vecino de Guatapé, a quien para todos los efectos del presente documento será **EL ARRENDADOR**; los intervinientes a través del presente documento deciden Transar en los términos de la Ley, y según lo que se consagra en las cláusulas siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERA.** - El señor **EVELIO NARANJO GIRALDO** es el dueño de un local ubicado en la calle 32 N° 31 – 53 del municipio de Guatapé, contiguo al comando de la Policía, que tiene por linderos " Un lote de terreno que hizo parte del lote N° 1 o lote de la antigua escuela de niñas; con un área total de ciento cuarenta y un metros cuadrados (141), según consta en el certificado catastral , comprendido por los siguientes linderos: por el frente, hacia el norte con la avenida el Malecón, o calle 32 en una extensión aproximada de 17.45 metros, por el fondo hacia el sur con predio de Oliva Garcés de Agudelo, en unos 6 metros, por el costado con el comando de Policía, en una extensión de 11 metros, y por el oriente, con predio de Lilia García Martínez en una extensión aproximada de 16.20 metros... Segundo piso.

**SEGUNDA.** - En base al contrato de arrendamiento de un local comercial realizado el día 01 de noviembre del año 2013 se pacta un periodo inicial a dicho contrato por el término de tres años inicialmente, es decir hasta el 01 de noviembre del año 2016, donde el arrendatario se obligó a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de un millón de pesos m/l (\$1.000.000.) moneda legal, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los **CINCO** (5) primeros días de cada mensualidad.

**TERCERA.** - Teniendo un proceso con radicado N° 2017-0005600 en el cual mi poderdante es vencido se obtiene la prórroga de dicho contrato por un período igual al inicialmente pactado, es decir por tres (3) años más, teniendo así que se consolida hasta el 01 de noviembre del año 2019.

**CUARTA.** - Antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, es decir antes del día 01 de noviembre de 2019, se envía por correo certificado carta donde se da por terminado el contrato de arrendamiento al señor **TECKCHAND ASSANDAS KEWLANI**, esto con fecha de abril 13 del año 2019, cumpliendo con el respectivo tiempo fijado por el código de comercio para la petición del local.

**QUINTA.** - El señor **TECKCHAND ASSANDAS KEWLANI** de manera voluntaria ha realizados los incrementos al canon de arrendamiento sin ajustarse a los pactados en el contrato inicial, y ha realizado pagos por consignación haciendo descuentos por reparaciones locativas sin las debidas autorizaciones por parte de mi mandante.

**SEXTA.** - Que como se tiene conocimiento por parte del señor **TECKCHAND ASSANDAS KEWLANI** se han hecho los requerimientos por parte de mi mandante

E-MAIL: [jortizsierraabogados@gmail.com](mailto:jortizsierraabogados@gmail.com)

CELULAR: 3508513056 - 3007777948

para realizar una construcción nueva como lo permite el artículo 518 en el inciso 3° y en el 520 del código de comercio, y se le solicitó con la debida anticipación.

**SEPTIMA.-** Que en la cláusula DECIMA TERCERA reza así: "El arrendador podrá exigir ejecutivamente los cánones atrasados, siendo la cuantía de la demanda que juradamente afirme aquella; en caso de que el arrendador tenga que proceder judicialmente para obtener la restitución del inmueble, el arrendatario renuncia formal y expresamente a los requerimientos privados y judiciales que as su favor establecen los artículos 2011, 2035 del Código Civil, el 434 del Código de Procedimiento Civil, igualmente renuncia al derecho de retención y al de dar caución para oponerse a la terminación del contrato. Originales sacadas del contrato inicial.

**OCTAVA.- EL ARRENDADOR** ha tratado de conciliar con el arrendatario en numerosas ocasiones, las que no han sido posibles.

**NOVENA.-** En forma conjunta con EL ACREEDOR y con el fin de evitar el ejercicio de las acciones judiciales posibles y que lleguen a configurarse en contra de cualquier parte, ambas partes celebran el presente contrato de transacción.

#### OBJETO DEL CONTRATO

**DECIMA.-** Por el presente contrato, ambas partes, haciéndose concesiones recíprocas, convienen en transigir el conflicto generado por el incumplimiento que se ha ocasionado en virtud de la pandemia a nivel mundial "COVID 19" por limitar la explotación comercial del local arrendado, decidiendo en este acto los términos y condiciones de la solución del mismo, para evitar un litigio que hubiera podido iniciarse de haber optado EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO por el ejercicio de las acciones judiciales a que tiene derecho, según lo establecido en el Código de Comercio, y subsidiariamente en El Código Civil, y la Ley 820 de 2003 como normas que le son aplicables y concordantes.

#### CONTENIDO Y CONDICIONES DE LA TRANSACCIÓN

**UNDECIMA.-** Las partes acuerdan que EL ARRENDADOR condonara, al ARRENDATARIO el total de la deuda causada a la fecha por cualquier concepto de cánones de arrendamiento, se terminara el contrato de arrendamiento de local comercial desde la firma del presente contrato, sin que se puedan hacer efectivas ninguna de las clausula por incumplimiento o penalidad que puedan serle aplicables y del contrato inicial firmado entre las partes.

**DECIMA SEGUNDA.-** Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO entregará el local comercial en óptimas condiciones, tal y como fue recibido, y que el arrendador se somete al código de comercio frente a lo relacionado a los tres años de reserva de la actividad comercial que se venía desempeñando en el respectivo local.

**DECIMA TERCERA.-** Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO entregará el local comercial con todos los servicios públicos cancelados a paz y salvo a la fecha de la firma de la presente transacción.

**DEMICA CUARTA.-** Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO entregará el local comercial con los impuestos de industria y comercio pagos y cancelados frente a rentas municipales, para así liberar el establecimiento de cualquier vínculo con la actual razón social.

**DECIMA QUINTA.-** En lo que se refiere a las concesiones recíprocas que ambas partes se hacen mutuamente para llevar adelante la presente transacción, EL ARRENDADOR expresa su renuncia al cobro de los intereses moratorios generados a consecuencia del incumplimiento de LOS ARRENDATARIOS. A su turno, LOS ARRENDATARIOS renuncia a exigir indemnización alguna o iniciar proceso o acción judicial posterior para resarcir el incumplimiento que se sobrevino frente a la situación narrada en los hechos.



ORTIZ SIERRA ABOGADOS

**DECIMA SEXTA:** Ambas partes, en armonía con lo previsto por los arts. 1303 y 1302 último párrafo del Código Civil, dejan expresa constancia de sus renunciaciones a todas las acciones que recíprocamente tuvieron o pudieran tener una contra la otra con respecto al objeto de la presente transacción; declarando además que la misma tiene valor de cosa juzgada.

#### EFFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO A LA TRANSACCION

**DECIMA SÉPTIMA.-** Los intervinientes en el presente contrato: Arrendador, Arrendatario, se compromete a cumplir fielmente el cronograma de pagos establecidos.

**DECIMA OCTAVA.-** Queda convenida que en el eventual e improbable caso de incumplimiento por parte de los intervinientes, de cualquiera de los términos y condiciones establecidos para la presente transacción, la parte afectada por el incumplimiento de la otra, quedará plenamente facultado para ejercer las acciones de ejecución judicial correspondientes de acuerdo a las normas procesales que sean aplicables, según lo establecido en el Código General del Proceso.

#### GASTOS DE REGISTRO DEL CONTRATO

**DECIMA NOVENA.-** Las partes acuerdan que todos los gastos que se originen de la celebración y ejecución de este contrato, serán asumidos por partes iguales.

#### COMPETENCIA TERRITORIAL DE EJECUCION

**VIGESIMA.-** Para efectos de cualquier controversia o incumplimiento sobreviniente que se genere con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces del circuito de Rionegro y/o Marinilla en el Oriente Antioqueño.

#### DOMICILIO

**VIGESIMA PRIMERA.-** Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito.

#### APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY

**VIGESIMA SEGUNDA.-** En lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil, la Ley 820 de 2003 y demás normas consagradas en el sistema jurídico que le resulten aplicables.

**VIGESIMA TERCERA.-** En señal de conformidad y aceptación a lo acordado, las partes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor, en el Municipio de Guatapé, a los 25 días del mes de Junio de 2020.

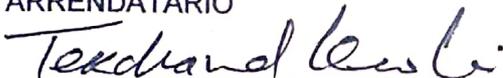
Atentamente,



**EVELIO NARANJO GIRALDO**

C.C. N° 3.496.595.

ARRENDATARIO



**TECKCHAND ASSANDAS KEWLANI**

C.E. N° 369.112

ARRENDADOR.

E-MAIL: [jortizsierraabogados@gmail.com](mailto:jortizsierraabogados@gmail.com)

CELULAR: 3508513056 - 3007777948