

Señores
JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Carrera 10 No. 14-30 piso 6
Email: jo9pgccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Excepción por inexistencia de la obligación
Proceso Ejecutivo
No. 11001418900920190165600
Demandante: Nelson Alberto Piñeros Bermudez
Demandado: Luz Adriana Quintero Sanchez

Luz Adriana Quintero Sanchez, mayor y vecina de esta jurisdicción, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en causa propia; por medio del presente escrito, me permito presentar la siguiente excepción por inexistencia de la obligación contra el mandamiento de pago de la referencia, al mandamiento de pago expedido por el Juzgado Noveno de pequeñas Causas y competencia múltiple de Bogotá, teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

A LOS HECHOS:

Primero: Es cierto.

Segundo: Es cierto.

Tercero: Es cierto, tal y como lo evidencia en los recibos de caja que se adjuntan.

Cuarto: Es cierto. De acuerdo al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se pacto en la clausula decima cuarta, la clausula penal por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y por terminación anticipada del contrato, así:

(...) “DECIMA CUARTA-CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y de la evidente incursión en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, lo constituirá en deudos del ARREDADOR por una suma equivalente al doble del precio mensual de la renta que este vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos que tiene el ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento, y exigir inicialmente la entrega del inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO.

PARAGRAFO: Si el ARRENDATARIO promueve unilateralmente y en forma anticipada la entrega del inmueble, antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prorrogas deberá pagar una indemnización, equivalente a una mensualidad del canon que se encuentre vigente artículo 24, numeral 4 Ley 820 de 2003.” (...)

Quinto: No es cierto, por cuanto la clausula tercera del contrato establece que el pago del arriendo debía hacerse dentro de los primeros 5 días de cada mes, situación que no concuerda con la verdad, por cuanto desde el 1 del mes de agosto de 2019 me encontraba a tiempo para el pago del arriendo.

Sexto: No es cierto, por cuanto es necesario aclarar que la razón de la entrega del inmueble fue por la solicitud del propietario quien ante la negativa de entregarle una

copia de las llaves de la nueva chapa del apartamento, la cual se cambio por motivos de seguridad para mi hija menor de edad y para la mía como cabeza madre de familia, me solicitó desocupar el inmueble. Sin embargo, una vez tomé en arriendo otro inmueble, el señor Nelson Alberto Piñeros Bermúdez se retractó de que le entregará el apartamento y me pidió q no me fuera.

Sin embargo, realice la entrega del apartamento en condiciones de aseo, integridad y limpieza aún mejores de las que fue recibido y es importante indicar que en mi calidad de arrendataria cumplí con el 100% de mis obligaciones.

Séptimo: Es cierto, afirmación que desmiente cuando el arrendador indica que entregue el inmueble deteriorado.

Octavo: No me consta.

Noveno: No me consta.

Decimo: No es cierto. Por cuanto, en el momento que realice el pago del canon de arrendamiento del mes de agosto de 2019 y teniendo en cuenta el saldo que tenia a mi favor por el valor del deposito que le había pagado al señor demandante, se reunió un saldo de un millón ciento ochenta y cinco mil pesos (\$1.185.000), el cual una vez se le descontara el valor del arriendo, es decir, 1.037.000 m/cte, quedo un excedente de 148.000 mil pesos, el cual el arrendador tomó.

Once: No es cierto. De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, el título ejecutivo debe contener una obligación exigible al deudor, razón por la cual el mandamiento de pago contiene varias obligaciones que no son exigibles en virtud de la cancelación de dichos valores.

EXCEPCIÓN PROPUESTA

Excepción por inexistencia de la obligación, por las siguientes razones:

1. No existe la obligación del pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2019 por la suma de 1.037.000 m/cte, por cuanto, dicho canon fue pagado al señor Nelson Piñeros , como se relaciona a continuación:
 - Se tuvo en cuenta el valor cancelado por concepto de deposito exigido por el arrendador el señor Nelson Piñeros al inicio del contrato, el cual tenia como fin asegurar la liquidación del mismo por un valor de quinientos mil pesos (\$500.000,00), el cual se pagó en 5 meses por un valor de cien mil pesos (\$100.000,00), desde el 01 de diciembre de 2017 hasta el 03 de abril de 2018, con el fin de asegurar la liquidación del contrato.
 - Se consigno por concepto de arriendo un valor de seiscientos ochenta y cinco mil pesos (\$685.000) que se realizó a la cuenta de ahorro del arrendador No. 05367714140 de Bancolombia.

De acuerdo con lo anterior, el valor que se resuelve en el mandamiento de pago por concepto del canon del mes de agosto de 2019 fue cancelado al

arrendador, en razón a que los dos valores antes mencionados suman un millón ciento ochenta y cinco mil pesos (\$1.185.000), quedando un excedente de 148.000 mil pesos.

2. Al no existir obligación de pagar el canon del mes de agosto de 2019, por el pago oportuno al mismo, no existe motivo para el cobro de la clausula penal establecida en el contrato, razón por la cual reitero que la razón de la entrega del inmueble fue por la solicitud del propietario quien ante la negativa de entregarle una copia de las llaves de la nueva chapa del apartamento, la cual se cambio por motivos de seguridad para mi hija menor de edad y para la mía como cabeza madre de familia, me solicitó desocupar el inmueble. Sin embargo, una vez tomé en arriendo otro inmueble, el señor Nelson Alberto Piñeros Bermúdez se retractó de que le entregará el apartamento.

Así las cosas, bajo el principio de la buena fe y al no contar con prueba física que demuestre la solicitud del inmueble por parte del arrendador, por cuanto esta se realizó de manera verbal, solicito respetuosamente señora Juez negar el cobro de esta clausula, en razón a que el valor de la sanción que se encuentra en el mandamiento de pago, hace referencia a la clausula penal por el no pago del canon de arrendamiento, y el cual si fue cancelado, según lo indique en el numeral anterior.

3. No existe la obligación del pago por las sumas de \$14.830,00 m/cte, por concepto del servicio de gas, \$49.021,00 m/cte, por concepto de la reconexión del servicio de gas y de \$42.500,00 m/cte, por concepto del servicio de energía, por cuanto, el arrendador el señor Nelson Piñeros recibió un excedente de 148.000 mil pesos, tal y como lo manifesté en el numeral 1 y el cual esta soportado con recibos de pago y consignación bancaria como pruebas a lo indicado.

PRETENSIONES

1. Señora Juez solicito de manera atenta declare probada la excepción por inexistencia de la obligación, por cuanto, como lo indique anteriormente todos los valores exigidos por el arrendador y que fueron decretados en el auto de mandamiento de pago, fueron cancelados, tal y como se evidencia en los recibos de caja y la consignación realizada, por tal motivo, tampoco debe existir el cobro de la clausula penal.
2. Dejar en firme la negación de pago por concepto de los presuntos arreglos realizados por el arrendador al inmueble arrendado, por cuanto, el ejecutante solicitó ejecución de aquellas obligaciones que él mismos originó.
3. Señora Juez, tenga en cuenta que las medidas cautelares realizadas en el año 2020 fueron, en todo caso, desproporcionales en la medida que, como expongo, el ejecutante solicitó que se libraré orden sobre sumas de dinero que NO se adeudan.
4. Solicito señora Juez que, sin perjuicio de la resolución del recurso de reposición, se decrete la terminación del proceso y se ordente la devolución de las sumas que excedan el mandamiento.

5. No condenar en costas, por cuanto la remisión del correo electrónico no se hizo por medio de un servicio especializado de mensajería, por lo que a la fecha NO se ha incurrido en ningún gasto o costo por el cual deba reconocerse y/o condenarse a la parte ejecutada. Asimismo, la inactividad del proceso soporta esta solicitud, pues se evidencia la mala fe del ejecutante quien omitió en su demanda que la pasiva cumplió con obligaciones que ahora ejecuta.
6. Finalmente, el ejecutante actúa sin apoderado, por lo que tampoco habría lugar a la incursión en pagos de honorarios u otros emolumentos.

PRUEBAS

Solicito tener en cuenta las siguientes:

1. Contrato de arrendamiento para inmueble de vivienda de fecha 01 de diciembre de 2017.
2. Recibos de Caja que demuestran señora Juez la extinción de la obligación, por cuanto, evidencian el pago del deposito por un valor de quinientos mil pesos (\$500.000,00), pagaderos en 5 meses por un valor de cien mil pesos (\$100.000,00), desde el 01 de diciembre de 2017 hasta el 03 de abril de 2018.
3. Recibo de consignación que demuestran señora Juez la extinción de la obligación, por cuanto, por un valor de seiscientos ochenta y cinco mil pesos (\$685.000) que se realizó a la cuenta de ahorro del arrendador el señor Nelson Piñeros No. 05367714140 de Bancolombia.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas.

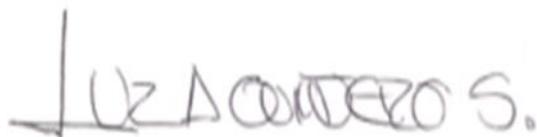
COMPETENCIA

Suya señora Juez, por la cuantía y demás factores que la integran.

NOTIFICACIONES

- La de la parte demandante: se conservan las que aparecen en la demanda.
- Las mías las recibiré:

Cordialmente,



Luz Adriana Quintero Sanchez
C.C. No. 52157557