

Señor
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE NEIVA – HUILA-
E.S.D.

REF.: Proceso ejecutivo de mínima cuantía
Demandante: ALICIA EUGENIA MAHECHA TOVAR
Demandado: OBED GARAVITO ORTIZ
Radicación: No.410014189003-2020-00376-00

OBED GARAVITO ORTIZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No.7.711.996. y T.P. No.354.780, domiciliado en Neiva, obrando en nombre propio, demandado en el asunto de la referencia, respetuosamente concurre ante usted para manifestar:

1º. Que de conformidad con lo establecido en el art. 301, que trata de la notificación por conducta concluyente, me doy por notificado del mandamiento de pago.

2º. Que me opongo a las pretensiones del mandamiento de pago, por inexistencia de la deuda alegada por la demandante y, por tanto, no procedo al pago de las sumas de dinero ordenadas y renuncié expresamente al término que se me concede para pagar y, en su lugar, propongo excepciones de mérito.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1ª. INEXISTENCIA DE DEUDA A CARGO DEL DEMANDADO.

Se estructura esta excepción en lo siguiente:

1º. El demandado ha pagado en su totalidad todos los cánones causados en desarrollo del contrato de arrendamiento fundamento de la demanda, como se prueba con la siguiente actuación procesal surtida entre las mismas partes en el Juzgado SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA, que preciso así::

- a. En el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva, la demandante formuló demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra del aquí demandado con fundamento en el mismo contrato de arrendamiento que sirve de mérito ejecutivo en este proceso.
- b. En ese proceso la demandante fundó las pretensiones en el no pago del incremento mensual de acuerdo al I.P.C. del inmueble que ocupa desde el año 2019.
- c. No fundó la demanda de restitución en el hecho de NO PAGO DE LA RENTA de los meses correspondientes a los meses de MAYO DE 2020, JUNIO DE 2020 Y JULIO DE 2020, como si pretende hacerlo en este proceso ejecutivo.
- d. Notará el juzgado que la demanda de restitución se formuló con posterioridad a este proceso ejecutivo, pues se inició en el año de 2021 y este proceso se inició en el

año de 2020 y en ella no se alegó la causal de falta de pago de la renta de los meses que acá indebidamente se pretenden cobrar. La razón dichos meses de arrendamiento no se deben.

- e. El no alegar como causal de restitución el no pago de la renta de los meses de mayo, junio y julio de 2020, en el proceso de restitución que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva es una CONFESIÓN FICTA de la inexistencia de tal deuda.

2º. En los dos procesos (restitución de bien inmueble y ejecutivo) las partes son las mismas, el fundamento generador de obligaciones es el mismo contrato de arrendamiento. En el proceso de restitución de manera ficta la demandante confiesa la inexistencia de deuda alguna por concepto de no pago de la renta, cuando lo cierto es que afirma que se le debe es UN INCREMENTO de la renta y nada más. Por eso lo afirmado en el proceso ejecutivo resulta no ser cierto.

2ª. COSA JUZGADA.

Todo lo relacionado con la renta fue resuelto de manera definitiva en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, radicado bajo el No.41001310300220210012500, mediante sentencia proferida el día 12 de julio de 2022, debidamente ejecutoriada, que ha hecho tránsito a cosa juzgada. En este proceso se estableció que el demandado OBED GARAVITO ORTIZ nunca incumplió el contrato de arrendamiento por no pago de la renta causada durante la vigencia del contrato, vigencia que incluye los meses de renta correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2020 que, en este proceso ejecutivo, se pretende cobrar.

En los dos procesos, restitución de bien inmueble arrendado y en el ejecutivo, las partes son las mismas, el contrato que da soporte a las acciones es el mismo y los meses de renta que supuestamente se deben están cubiertos en la decisión judicial definitiva asumida y ejecutoriada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito.

3º. PAGO DE LA RENTA CAUSADA.

La demandante presenta como título de recaudo ejecutivo el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, afirmando que no se le han pagado los canos de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2020. Lo que no corresponde a la verdad ya que esa renta se pagó como se prueba con la relación de las siguientes consignaciones efectuadas a favor de la demandante. Consignaciones que se efectuaron por mi para pagarle a la demandante la renta que infundadamente y de mala fe pretende cobrar.

Ahora bien, por la calamidad mundial que generó la pandemia de covid 19, todo el mundo financiero, económico y comercial sufrió una crisis sin precedente, lo que conllevó a que muchas actividades comerciales entraran en bancarrota. Esta crisis no fue ajena a mi actividad comercial, pues el bien inmueble arrendado a la demandante lo tenía destinado

para la actividad comercial de lavadero de vehículos. Al entrar en rigor la medida de sanidad de la cuarentena, los vehículos dejaron de circular y, por tanto, ningún vehículo acudía a mi negocio, razón por la cual deje de percibir el cien por ciento de ingresos, llevándome a un estado de quiebra. Por esta situación de cero ingresos me vi en la obligación responsable de manifestarle a la arrendadora- demandante que diéramos por terminado el contrato de arrendamiento por circunstancias de fuerza mayor. Ante esta petición mía, la arrendadora expresamente me pidió que no se resolviera el contrato y que ella accedía a que mientras durara la crisis ella accedía a rebajar el monto de la renta. Aceptada por mi esta propuesta, se acordó verbalmente reducir la renta a la sumade DOS MILLONES DE PESOS MENSUALES. Esta la razón por la cual la renta correspondiente a los meses de mayo, junio y julio de 2020 se pagó por esta suma, al igual que la de otros meses, que la demandante no relaciona.

En el acápite de pruebas relaciono los comprobantes de consignación, los cuales se anexan a este escrito de excepciones.

4º. NO EXIGIBILIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL.

No debe prosperar la pretensión de la demanda al pedir el pago de la cláusula penal por cuanto es tan sólo procedente en la medida que se establezca el incumplimiento del contrato de arrendamiento que soporta la demanda. En este caso nunca se ha incumplido el contrato de arrendamiento por cuanto como quedo establecido en proceso de restitución de inmueble arrendado que adelantó ALICIA EUGENIA MAHECHA TOVAR contra OBED GARAVITO ORTIZ en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva, anunciado en la primera excepción de este escrito, el demandado, aquí y allá, en su condición de arrendatario **NO INCUMPLIÓ EL CONTRATO DE ARRENAMIENTO** razón por la cual no prosperaron las pretensiones de la aquí y allá demandante. Y nótese que el proceso de restitución de inmueble fue iniciado y terminado con posterioridad a la iniciación de este proceso ejecutivo, lo que significa que si fuese cierto el hecho del incumplimiento por no pago de la renta correspondiente a los meses de mayo, junio y julio del 2020, lo hubiese alegado en el proceso de restitución como fundamento fáctico de las pretensiones de restitución de bien inmueble arrendado lo que nunca hizo, por la elemental razón de que tal incumplimiento nunca se generó.

EXCEPCIONES DE OFICIO.

De conformidad con el art. 282 del C.G.P, cualquier hecho que constituya excepción y que acá no se haya alegado como tal, si resulta probado, declárese oficiosamente.

PRUEBAS

Pido que se decreten, se practiquen y se tengan como pruebas para probar los hechos que fundamentan las excepciones, las siguientes:

DOCUMENTAL. -

- a. Consignación efectuada el día 18 de septiembre de 2020, por la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (1.000.000)., para pagar la renta del mes de mayo de 2020, según lo acredita el recibo de consignación No. 0000091340.
Consignación efectuada el día 21 de octubre de 2020, por la suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (1.000.000)., para pagar la renta del mes de mayo de 2020, según lo acredita el recibo de consignación No. 0000024526.
- b. Consignación efectuada el día 08 de junio de 2020, por la suma de DOS MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS M/CTE (2.300.000)., para pagar la renta del mes de junio de 2020, según lo acredita el recibo de consignación No. 000001125
- c. Consignación efectuada el día 05 de julio de 2020, por la suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (2.400.000)., para pagar la renta del mes de julio de 2020, según lo acredita el recibo de consignación No. 001918.

PRUEBA TRASLADADA

Oficiése al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Neiva para que remita a este Juzgado y para este proceso copia de todo el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, radicado bajo el No.41001310300220210012500. en el cual **ALICIA EUGENIA MAHECHA TOVAR**, con C.C. No.36.146.181, obró como demandante y **OBED GARAVITO ORTIZ**, con C.C. No.7.711.996, obró como demandado, a fin de verificar, establecer y probar:

- A. Si el fundamento documental de los dos procesos, (el de restitución y el aquí ejecutivo) lo constituye el mismo contrato de arrendamiento de bien inmueble.
- B. Si se declaró que el aquí demandado incumplió el contrato de arrendamiento.
- C. Si se declaró que el aquí demandado no debía restituir el bien inmueble por cuanto ha cumplido las obligaciones derivadas del contrato entre ellas la del pago oportuno de la renta causada.
- D. Si la sentencia pronunciada en ese proceso de restitución se encuentra ejecutoriada y por lo tanto hace tránsito a cosa juzgada.

INTERROGATORIO DE PARTE

Que en forma personal o por escrito le formularé a la demandante en caso de oposición a las excepciones propuestas.

NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en le lugar indicado en la demanda.

El suscrito demandado en la calle 24 No 1f – 04, barrio La Cordialidad y en correo electrónico obedgaravito@hotmail.com.

OBED GARAVITO ORTIZ
ABOGADO

RENUNCIA DE TERMINOS

Expresamente manifiesto que renuncio a resto del término para proponer excepciones.

Señor Juez, atentamente,



OBED GARAVITO ORTIZ
C.C. No.7.711996 de Neiva
T.P. No. 354.780 C. S. J.