

Doctora
CÁNDIDA ROSA DÍAZ SOLER
JUEZ TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE MONQUIRÁ - BOYACÁ
E. S. D.

Ref.	CONTESTACION DEMANDA EJECUTIVA.
Radicado:	2021 – 00036
Demandante:	NANCY MARIA ORTIZ ARIAS
Demandados:	WILDER LEANDRO CASTELLANOS y JORGE HELI CASTELLANOS MALAGÓN

DARNEY ALVEIRO LONDOÑO ESPINOSA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.334.881 de Medellín, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 174.246 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de **APODERADO** del señor **JORGE HELI CASTELLANOS MALAGON**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.171.800 de Moniquirá, con domicilio en la calle 19 # 8 – 48 casa 14 del municipio de Moniquirá - Boyacá, con dirección de correo electrónico para notificaciones wca854@gmail.com; conforme al poder debidamente conferido y aportado con el presente escrito, manifiesto a usted atentamente que obrando dentro del término legal, procedo a dar **CONTESTACIÓN** a la **DEMANDA EJECUTIVA**, adelantada por la señora **NANCY MARIA ORTIZ ARIAS**, en contra de mi poderdante **JORGE HELÍ CASTELLANOS MALAGÓN** y el señor **WILDER LEANDRO CASTELLANOS FORERO (quien también es prohijado mío)**, domiciliados y residenciados en el municipio de Moniquirá; con el fin de propender el pago total de unas sumas dinerarias que **no son adeudadas por los demandados**, tal y como se manifestará adelante.

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

Demandante: Señora **NANCY MARIA ORTIZ ARIAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.561.314, con domicilio en la carrera 6° # 18 – 34 de Moniquirá - Boyacá; celular 320 8496035.

Demandados: Los señores **WILDER LEANDRO CASTELLANOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°1.054.679.022 de Moniquirá, domiciliado y residente en la calle 19 # 5 – 41 de Moniquirá; y **JORGE HELÍ CASTELLANOS MALAGÓN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 4.171.800, quien se encuentra domiciliado y residenciado en la calle 19 # 8 – 48 casa 14 del municipio de Moniquirá.

Apoderado Principal del Ejecutado: **DARNEY ALVEIRO LONDOÑO ESPINOSA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.334.881 de Medellín, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta profesional N° 174.246 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en el municipio de Moniquirá, correo electrónico bufeteabogados16@hotmail.com; celular 310 4805379.

Apoderado suplente: JEISSON HERNÁNDEZ SIACHOQUE, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.057.584.449 de Sogamoso, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta profesional N° 273.836 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en el municipio de Sogamoso, correo electrónico jeissonhs_abogado@hotmail.com; celular 314 3186515.

II. PRONUNCIAMIENTO PREVIO.

De antemano me permito señalar a su señoría que me opongo a los argumentos expuestos por la parte demandante señora **NANCY MARIA ORTIZ ARIAS** a través de su apoderado; por cuanto estos carecen de fundamento jurídico y probatorio como se observará en adelante, aunado a que la ejecutante pretendió adelantar una actuación procesal ejecutiva siendo esta la indebida para su acción, debiendo ser tramitado el proceso bajo el ritual de la acción verbal declarativa. Lo anterior cobrara relevancia junto con las excepciones de mérito que se expongan, y el argumento fáctico y normativo suficiente a efectos de encausar la no prosperidad de las pretensiones.

III- FRENTE A LOS HECHOS.

PRIMERO.- ES CIERTO.- Tal y como lo manifiesta el extremo demandante, el día 7 de octubre del año 2017 se celebró un contrato de arrendamiento de local comercial, cuyo término de duración fue de 24 meses, que fueron contados a partir del día nueve (9) de octubre de esa misma anualidad.

SEGUNDO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.- En efecto, atendiendo a lo dispuesto en el contrato, la cláusula segunda denominada "Término" señaló que la duración inicial del contrato sería de veinticuatro (24) meses contados a partir del día 9 de octubre de 2017. En cuanto a lo expuesto respecto al precio del canon en la cláusula tercera del contrato se pactó inicialmente la suma de **un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000)** durante los 21 días del mes de octubre de 2017 y cinco meses más (hasta el día 31 de marzo de 2018) y que a partir del día 1 de abril de 2018 se incrementaba el canon de arrendamiento en la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)**.

Sin embargo, el togado no indica que a partir del día 4 de octubre del año 2018, la ejecutante incrementó el valor del canon de arrendamiento en la suma de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$2.150.000.00)**, también desconoce el togado el hecho referente a que mi poderdante junto con el pago del canon de arrendamiento debió asumir el pago de cuotas de administración, suscitándose una modificación de las condiciones contractuales. Para tales efectos y con el fin de corroborar lo dicho, se aportarán como prueba los soportes o comprobantes de pago de los cánones de arrendamiento.

TERCERO.- ES PARCIALMENTE CIERTO.- Tal y como lo indica el togado, con el vencimiento del término de duración inicial del contrato es decir (24 meses), se suscitó la prórroga del contrato la cual se dio por el mutuo acuerdo entre las partes contractuales; sin embargo, el togado omite señalar cual fue el valor del canon de arrendamiento desde el día 4 de octubre del año 2018 siendo esta la suma de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$2.150.000)**; suma

dineraria que fue pagada por los demandados hasta el día 10 del mes de octubre del año 2019, fecha en la cual se presentó el incremento del canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00)**.

CUARTO.- ES CIERTO.- El contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el día 7 de octubre del año 2017 en su cláusula **Décimo cuarta** señaló la existencia de clausula penal, la cual derivaba en una obligación para la parte que diera lugar al incumplimiento de sus obligaciones a efectuar el pago de 15 salarios mínimos mensuales legales vigentes; sin embargo, debo precisar señora juez, que lo pactado en esta cláusula no opera de pleno derecho, toda vez que en ninguno de los apartes de esta cláusula ni mucho menos dentro del clausulado del contrato se observa que este documento en su integridad preste merito ejecutivo, situación que pone en tela de juicio el proceder de la acción ejecutiva, puesto que si lo que pretende el profesional del derecho por vía ejecutiva es el pago de la cláusula penal, la misma de por si no se deriva en una obligación clara, expresa y plenamente exigible.

QUINTO.- NO ES CIERTO.- En razón a la crisis nacional producto de la pandemia producida por el virus del COVID-19, mi poderdante se vio en la necesidad de acordar con la ejecutante a través de su cónyuge, y quien es el apoderado dentro del presente proceso, una reducción a los valores por concepto de arrendamiento, dentro de lo cual se acordó de manera verbal, la suma **UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000.00)** mensuales, suma que los ejecutados cancelaron para el mes de abril de 2020 de forma oportuna. Portanto, mi mandante NO adeuda el dinero restante como lo señala el apoderado, y mucho menos incumplió sus obligaciones contractuales.

SEXTO.-ES CIERTO.- Por el término de 15 días mi mandante ejerció actividades comerciales para la venta de frutas y verduras a fin de reunir los dineros correspondientes a la mensualidad de arrendamiento, esta información fue comunicada vía telefónica al señor apoderado quien es cónyuge de la ejecutante en el mes de abril de 2020, quien estando enterado aceptó dicha actuación.

SÉPTIMO.- NO ES CIERTO.- A la ejecutante se le comunicó la imposibilidad de continuar con el pago de los dineros a título de arrendamiento, motivo por el cual los ejecutados procedieron a desocupar el inmueble en vista de la renuencia de la ejecutante a recibir el respectivo local. Por el contrario, en ningún momento se abandonó el inmueble como lo pretenden hacer ver.

OCTAVO.- ES CIERTO y por demás es un hecho irrelevante para el presente expediente pues no se debate el ejercicio de la actividad comercial de mi mandante.

NOVENO.- NO ES CIERTO.- Si el mismo apoderado manifiesta dos citaciones a inspección de policía realizadas por los ejecutados citando a la señora ejecutante, NO puede hablar de abandono del inmueble, pues como se observa mediante las citaciones, mi mandante y el señor **WILDER LEANDRO CASTELLANOS** pretendieron realizar la restitución al inmueble actuando de buena fe y con la mediación de autoridad competente; sin embargo, fue la ejecutante quien en las dos oportunidades NO se hizo presente a las diligencias configurando renuencia a la entrega del inmueble.

DÉCIMO.- NO ES CIERTO.- Nuevamente señala el apoderado de la ejecutante un presunto abandono del inmueble, pero desconoce que mi mandante junto con el señor **WILDER LEANDRO CASTELLANOS** adelantó las gestiones pertinentes para restituirlo a través de las citaciones a inspección de policía, a las cuales no se hizo presente la ejecutante. Por tanto, no le es dable al apoderado hacer ver al despacho una presunta mala fe de mi mandante cuando por el contrario buscó las alternativas legales para restituir el inmueble procurando evitar conflicto alguno.

IV. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Conforme al pronunciamiento efectuado frente a los hechos de la demanda y en razón a los fundamentos de derecho que más adelante señalaré, me permito manifestar respetuosamente a su señoría que me opongo a la totalidad de las pretensiones del escrito de demanda y le solicito a la Señora Juez, que se abstenga de continuar con el trámite y cumplimiento del mandamiento ejecutivo ordenado a través del auto calendarado 3 de junio de 2021, notificado a través de estado civil No. 018 de fecha 4 de junio de 2021, así:

PRIMERA.- ME OPONGO a dicha pretensión pues mi mandante NO adeuda las sumas allí señaladas por la ejecutante conforme a las excepciones formuladas.

SEGUNDA.- Solicito al despacho que se condene al extremo ejecutante por las costas, expensas, agencias en derecho y gastos generados del proceso en caso de oposición.

V. EXCEPCIONES DE MERITO.

En virtud del desarrollo del proceso me permito formular las siguientes:

COBRO DE LO NO DEBIDO

Manifiesta la ejecutante que celebró con mi mandante, contrato de arrendamiento el día 7 de octubre de 2017, sobre el inmueble ubicado en la carrera 5 N# 18-19 local 1 edificio Abraham Pinzón del Municipio de Moniquirá. De igual forma señala que con la prórroga verbal del contrato, el valor a cancelar de forma mensual se reajustó a la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000.00) M/CTE**, el cual fue incumplido por el ejecutado en el mes de abril de 2020 al cancelar únicamente la suma de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00)** adeudando el saldo restante, es decir **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1.320.000.00)** y configurando así el incumplimiento de sus obligaciones hasta el mes de junio de 2020 cuando se entregó el inmueble arrendado.

En vista de lo anterior solicita el pago por las sumas de **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$ 1.320.000.00)** correspondiente al arrendamiento del mes de abril de 2020, la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$ 2.320.000.00) M/CTE**, por concepto de arrendamiento del mes de mayo de 2020, la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$ 15.224.700) M/CTE** a título de cláusula penal por el incumplimiento contractual, y la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL**

CIENTO CINCUENTA PESOS (\$ 288.150.00) por concepto de administración de los meses de marzo, abril y mayo.

Me permito formular ante su despacho excepción de mérito frente al cobro de lo no debido, por cuanto manifiesta mi mandante que, en virtud de la Emergencia Sanitaria Mundial producida por la Pandemia por COVID-19, mediante acuerdo verbal realizado entre mi mandante y el señor **ALBERTO AUGUSTO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** quien fuere cónyuge de la ejecutante además de apoderado de la misma dentro del presente proceso, se pactó que el pago por concepto de arriendos mensuales a partir del mes de abril del año 2020, sería de **UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000.00)** los cuales fueron cancelados por mi mandante a través de transferencia bancaria como se aporta al presente escrito, por lo tanto no les es dable tanto a la ejecutante como al profesional en derecho, desconocer este acuerdo verbal celebrado y exigir el cobro de sumas adicionales e incluso dineros por concepto de **CLÁUSULA PENAL** al no demostrar el incumplimiento de las obligaciones en cabeza de mi mandante.

Como puede evidenciarse en los soportes adjuntos al presente escrito, mi mandante canceló de forma oportuna sus obligaciones a título de arrendamiento mensual hasta el mes de marzo del año 2020, a partir de allí, se estableció la variación al canon de arrendamiento a la suma de **UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000.00)** la cual se canceló por el mes de abril de 2020, tal y como puede ser corroborada por mi mandante así como por el apoderado de la ejecutante y la ejecutante misma. Razón de lo anterior, la presente excepción esta llamada a prosperar.

RENUENCIA DE LA EJECUTANTE A RECIBIR EL INMUEBLE

Me permito formular la presente excepción, pues si bien esta es propia de un proceso declarativo el cual debió ser el trámite adelantado por la ejecutante, no es menos importante que tal y como lo manifiesta el apoderado en el escrito de demanda, mi mandante citó a la ejecutante a través de **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE MONQUIRÁ**, en dos oportunidades, una primera para el día 28 de mayo de 2020 y la segunda para el día viernes 5 de junio de 2020 a las 10:00 a.m., esto a fin de gestionar de manera mediada y conciliadora la entrega del inmueble dado en arrendamiento, lo cual es muestra clara **DE LA BUENA FÉ** de los ejecutados en el cumplimiento de sus obligaciones; por el contrario, la inasistencia de la ejecutante y la justificación de esta inasistencia a dichas citaciones da muestra de su renuencia frente al ánimo de recibir el inmueble.

Es por esto que se estableció el cumplimiento por parte de mi mandante y por tanto NO le es dable a la ejecutante, interponer acción alguna que pretenda el cobro de dineros NO adeudados y sobre todo el cobro de una cláusula penal pues mi mandante NO incumplió sus obligaciones. Es por esto que solicito al despacho se declare probada la presente excepción.

ABUSO DEL DERECHO Y MALA FE EN LA ACTUACIÓN PROCESAL ADELANTADA POR LA EJECUTANTE

La ejecutante, a través de apoderado judicial formula **DEMANDA EJECUTIVA** por el pago de las sumas dinerarias contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Sin embargo, al revisar el documento, se observa que estas sumas pretendidas NO se encuentran establecidas de manera clara y precisa en el contrato base de ejecución, pues en primer lugar, dicho contrato se firmó por las sumas de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.800.000.00)** hasta el mes de marzo de 2018, y posteriormente por **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.00)** a partir de abril del año 2018. Sin embargo, el apoderado solicita el pago de **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$ 1.320.000.00)** como canon faltante del mes de abril de 2020, y **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL (\$ 2.320.000.00)** como canon de arriendo del mes de mayo de 2020, siendo estos unos valores diferentes a los pactados en el contrato y manifestando que se determinaron a título de incrementos anuales sin aportar prueba alguna que demostrase tal afirmación. Esto pues como lo establece el artículo 422 de la norma procesal, la obligación debe ser expresa, clara y exigible, pero el apoderado, al cobrar sumas diferentes a las pactadas en el título ejecutivo pone en duda la claridad de las mismas en aplicación del artículo señalado.

De igual forma la ejecutante solicita el pago de la **CLÁUSULA PENAL** contenida en el contrato, la cual se establece como pena por el incumplimiento de alguna de las partes. Es decir, que es una obligación condicionada que NO reviste de autonomía por sí misma pues su pago **ÚNICAMENTE** obedece al incumplimiento de las obligaciones contenidas en el documento, incumplimiento que hasta la fecha en ninguna instancia judicial ha sido declarado en contra de mi mandante y a favor de la ejecutante.

En razón a lo anterior, se observa la mala fe por parte de la ejecutante a través de apoderado, pues vía ejecutiva pretenden el pago de unas sumas que no se encuentran demostradas y por tanto no son claras como lo exige la ley, así como el pago de una pena por incumplimiento que tampoco ha sido demostrado o declarado, utilizando a su acomodo las disposiciones contenidas en la norma para tramitar el proceso ejecutivo en lugar de acudir a la acción ordinaria siendo esta la vía válida para dirimir el presente conflicto. En vista de lo anterior, y en razón a que no le fue posible a la ejecutante probar de manera clara y concreta sus pretensiones, esta excepción esta llamada a prosperar.

OBLIGACIONES DINERARIAS A CARGO DE LA EJECUTANTE EN VIRTUD DEL CONTRATO CELEBRADO

Si bien la ejecutante solicita el pago de las sumas dinerarias contenidas en el contrato por el supuesto incumplimiento, desconoce que este mismo contrato de tipo bilateral, dispone obligaciones a su cargo como lo es principalmente la adecuación correcta del inmueble para uso del arrendatario. Esta situación obedece a la naturaleza del contrato y NO puede desconocerse o desecharse aun cuando se pretenda el cobro vía ejecutivo, pues hace parte los elementos legales que dan vida al negocio jurídico y sin los cuales no habría sido posible en primer lugar la suscripción del documento.

Por lo anterior, me permito aportar a su despacho siete (7) cuentas de cobro con evidencia fotográfica y documental, que mi mandante canceló por concepto de mejoras y reparaciones necesarias y útiles realizadas al local comercial para su uso, y de las cuales la ejecutante siempre tuvo conocimiento sin que a la fecha le fuera reconocida suma alguna a mi mandante en virtud del inciso segundo del artículo 522 del código de comercio. Motivo por el cual no puede señalarse que en virtud del documento se obligue a mi mandante al pago de las sumas que la ejecutante manifiesta, sin tener en cuenta que de este mismo contrato se derivan obligaciones a su cargo en favor a mi mandante y las cuales nunca tuvo en cuenta.

INEXISTENCIA DE MÉRITO EJECUTIVO

Al no existir de manera determinante norma alguna que confiera el mérito ejecutivo en los contratos de arrendamiento, se debe acudir de manera palmaria a lo estipulado en el artículo 422 de la norma procesal y a la costumbre como fuente del derecho. Por tanto, la ejecución de suma dineraria alguna NO puede hacerse de forma caprichosa por parte del ejecutante, pues debe acreditarse en primer lugar el cumplimiento del mérito ejecutivo para que este procese. Es por ello que establece el artículo señalado que el título ejecutivo debe contener para su cobro una obligación clara, expresa y exigible, obligación que aplicada al caso en concreto NO es clara como se afirmó en las excepciones anteriores pues el documento señala unos valores dinerarios diferentes a los pretendidos en el escrito de demanda.

De igual forma, y apelando a la costumbre mercantil, la práctica señala incluir en los documentos una cláusula denominada **“MÉRITO EJECUTIVO”** que legitime la naturaleza del documento. Cláusula que no se encuentra mencionada en el cuerpo del contrato y que por tanto tampoco confiere claridad frente a la exigibilidad que requiere la norma. Es por esto que acudo a su señoría a fin de que sea declarada la presente excepción.

VI. PRUEBAS.

Solicito respetuosamente, se tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

- 1.** Recibos y soportes correspondientes a pago por concepto de arriendo de inmueble desde el año 2017.
- 2.** Soportes documentales de gestión para suministro de servicios públicos ante las Empresas correspondientes las cuales fueron costeadas y gestionadas por mi mandante.
- 3.** Evidencia fotográfica que acredita los requerimientos realizados por mi mandante a la ejecutante a fin de realizar los pagos por las mejoras y reparaciones necesarias costeadas por mi mandante.
- 4.** Cuentas de cobro a cargo de mi mandante por concepto de pagos por mejoras y reparaciones necesarias y útiles.
- 5.** Captura de pantalla de transferencia bancaria a favor de la ejecutante por valor de un millón de pesos (\$1.000.000.00) por concepto de arriendo del mes de abril de 2020.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente a su señoría se sirva **DECLARAR** el interrogatorio de parte de la ejecutante, señora **NANCY MARÍA ORTÍZ ARIAS**, a fin de exponer sobre los hechos de la demanda y la contestación, a través de interrogatorio que formularé en la respectiva audiencia.

VII. ANEXOS.

Me permito allegar con el presente escrito de demanda los siguientes documentos:

1. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder especial, amplio y suficiente debidamente conferido para actuar.

VIII. NOTIFICACIONES

Las partes en las mismas direcciones aportadas en el escrito de demanda principal.

El suscrito en la carrera 19 # 4-sur – 14 de Sogamoso, celular: 3143186515; Correo electrónico: jeissonhs_abogado@hotmail.com y; bufeteabogados16@hotmail.com; celular 310 4805379

De la Señora Juez,

Atentamente,



DR. DARNEY ALVARO LONDOÑO ESPINOSA
CC No 71234881 de Medellín
TP. No 174.246 del C.S.J.