

Señora

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL

Quimbaya

Referencia: *Contestación de la Demanda y Formulación de Excepciones de Mérito*

Proceso: *Ejecutivo Singular*

Ejecutante: *Nancy Giraldo Galvis*

Ejecutados: *Grey Yurany Beru y Alex Giovanni Ramírez*

Radicado: *635944089001-2020-00147-00*

GUSTAVO RENDON VALENCIA, mayor de edad, domiciliado en Armenia, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.419.404 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional número 138.565 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutada al interior del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome en término oportuno allego al despacho escrito de contestación de la demanda en conjunto con proposición de excepciones de mérito así:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:

Hecho Primero: *Es cierto.*

Hecho segundo: *Es parcialmente cierto. Mis patrocinados no tuvieron continuidad en sus actividades económicas con ocasión al embate originado por la emergencia sanitaria que atravesó el mundo; ahora, es cierto que cesaron en el pago de unos cánones de arrendamiento, pero no en el monto total pretendido en la demanda.*

Hecho tercero: *Es cierto en lo atinente a la entrega anticipada del inmueble por solicitud de la arrendadora; en lo atinente a los rubros pendientes de pago, tal y como se demostrará en juicio los ejecutados no adeudan el monto total perseguido por la ejecutante.*

Hecho cuarto: *Es cierto, aunque es preciso referir al despacho que las fórmulas de arreglo propuestas por el gestor judicial de la ejecutante se hicieron en términos desproporcionados, presentando cobros exagerados*

por ejemplo de honorarios de abogado y otra serie de ítems no adeudados por mis mandantes, siendo esa la razón por la que no aceptaron su desmedida propuesta o acuerdo de pago.

Hecho quinto: *Se trata de una consideración jurídica del apoderado de la ejecutante, echando de menos que no se ha acreditado la declaración judicial del incumplimiento atribuido a mis patrocinados.*

Hecho sexto: *Es parcialmente cierto. En efecto la parte ejecutada adeuda los tres períodos mensuales referidos en este hecho, pero con la salvedad de que conforme lo hizo saber el apoderado judicial de la demandante en escrito de fecha 05 de noviembre de 2020 la cifra adeudada por concepto de cánones de arrendamiento es de \$1.600.000 dada la existencia de unos pagos indicados en dicha misiva.*

Hecho séptimo: *Es cierto en cuanto a lo pactado en el contrato de arrendamiento. No obstante, es preciso indicar que la cláusula penal NO resulta exigible a mis patrocinados, ello conforme se ha de exponer en el acápite de excepciones de mérito.*

Hecho Octavo: *Es cierto en cuanto a lo pactado en el contrato de arrendamiento. No obstante, es preciso indicar que la cláusula penal NO resulta exigible a mis patrocinados, ello conforme se ha de exponer en el acápite de excepciones de mérito.*

PRONUNCIAMIENTO EN TORNO A LAS PRETENSIONES:

Conforme los argumentos planteados en las excepciones de fondo que en adelante formularé, me opongo al éxito de la totalidad de las pretensiones expuestas en el escrito de demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO QUE PRETENDO HACER VALER:

Como excepciones de mérito o de fondo propongo y las denomino como COBRO DE LO NO DEBIDO, AUSENCIA DE EXIGIBILIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL, COMPENSACION y MALA FE DE LA EJECUTANTE, medios de defensa que paso a sustentar así:

COBRO DE LO NO DEBIDO:

Razón de este medio de defensa radica en el documento denominado cobro prejurídico que el apoderado de la parte ejecutante allegó a mis patrocinados en cuyo cuerpo dejo plenamente establecido que el rubro por cuenta de cánones de arrendamiento adeudados tenía un total de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.600.000) ello en virtud a los pagos realizados por mis mandantes a su arrendadora como bien se hace constar en dicho instrumento.

Así las cosas, encuentra este apoderado que aunque el gestor judicial de la parte activa reconoció en un documento que lleva su firma que el monto adeudado por cánones de arrendamiento ascendía a \$1.600.000, de mala fe pretende el cobro de tres cánones completos que en su totalidad tendrían un valor de \$1.800.000, desconociendo los pagos recibidos de manos de mis mandantes y que expresamente dejó consignado en su escrito de cobro prejurídico.

Dicho lo anterior, resulta claro Señora Juez que la parte ejecutada no adeuda la totalidad de los cánones de arrendamiento comprendidos en el mandamiento ejecutivo, sino la suma de \$1.600.000, suma que esta presta a conciliar con su acreedora en la oportunidad procesal debida.

En consecuencia, solicito se declare probada esta excepción y se imponga condena en costas a la ejecutante.

AUSENCIA DE EXIGIBILIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL:

Como soporte de este medio de defensa cito lo dispuesto en providencia del 19 de Julio de 2007 proferida por el MG Luis Humberto Otálora Mesa del Tribunal Superior Sala Civil Familia la cláusula penal no es exigible conjuntamente: "sobre el segundo aspecto, respecto a la cláusula penal, por halar su fuente jurídica en el incumplimiento de uno de los contratantes, su demostración no puede surgir del mismo contrato toda vez que lo que hace de hechos posteriores, por lo que cuando se reclame ha de cuestionarse el incumplimiento, para lo cual es escenario ideal del proceso declarativo".

De lo expuesto resulta claro que la cláusula penal no es exigible hasta tanto no se obtenga declaración judicial de incumplimiento de la parte arrendataria, pues como se puntualizó líneas atrás, la prueba de dicho incumplimiento no puede ser su misma fuente, es decir el contrato de arrendamiento, todo lo cual desencadena en la ausencia de exigibilidad de la cláusula penal a mis patrocinados.

Por lo expuesto, ruego al despacho tener como probada esta excepción.

COMPENSACIÓN

Con forme consta en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, mis representados pagaron a favor de la ejecutante al momento de la suscripción del mismo la suma de \$150.000 a título de depósito para el pago de servicios públicos dejados de cancelar a momento de la entrega del bien, suma de dinero esta que deberá ser compensada a favor de mis mandantes en los términos del artículo 1714 del Código Civil.

MALA FE DE LA EJECUTANTE:

Fundo esta excepción acogiendo los argumentos brevemente consignados en la sustentación de la excepción de cobro de lo no debido, esto es la falta a la verdad en cuanto al monto que verdaderamente se adeuda por mis representados en favor de su acreedora en relación con los cánones de arrendamiento insolutos, esto es la suma de \$1.600.000 y no \$1.800.000 como se solicitó en la demanda y de mala fe por el apoderado judicial de la ejecutante.

Prueba de su mala fe consta en el cuerpo del documento denominado cobro prejurídico calendado al 05 de noviembre de 2020 en el que expresamente el apoderado judicial de la activa reconoce la recepción de unos pagos y arroja una cifra final adeudada por concepto de cánones de arrendamiento de \$1.600.000, pero de mala fe, deshonrando el contenido de su propio documento, formuló en su demanda ejecutiva la pretensión por cuenta de cánones de arrendamiento por un total de \$1.800.000.

En consecuencia, solicito se declare probada esta excepción y se imponga condena en costas al extremo activo del litigio.

PRUEBAS:

DOCUMENTAL:

Documento denominado cobro pre jurídico de fecha 05 de noviembre de 2020

INTERROGATORIO DE PARTE:

Respetuosamente solicito al Señor Juez decretar el INTERROGATORIO DE PARTE a la aquí ejecutante Señora NANCY GIRALDO GALVIS, el cual le formularé verbalmente en audiencia pública en la fecha y hora que el despacho a bien tenga fijar, sin perjuicio de que se allegue en sobre cerrado el cuestionario respectivo.

Notificaciones

La parte ejecutante y ejecutada las recibirán en las mismas direcciones obrantes en la demanda.

El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de abogado localizada en la Calle 22 número 15-53 oficina 203 Edificio Aída de la ciudad de Armenia, dirección electrónica gustavorendonvalencia@gmail.com.

De la Señora Juez, con todo respeto

GUSTAVO RENDON VALENCIA

C.C 19.419.404 de Bogotá

T.P 138.565 del Consejo Superior de la J



954.000

Armenia, Q. 05 de Noviembre de 2020.

Señores:

ALEX GIOVANNI RAMÍREZ &

GREY YURANY BERÚ

CC: 79.832.430

CC: 52.755.755

DIRECCIÓN: Cra 5ª No. 20-53, Quimbaya, Quindío

JORGE LÓPEZ

ABOGADO TITULADO

Asunto: COBRO PREJURIDICO

2020 - 147

JUZ 1 PHCP

600.000
600.000
600.000
878.000 EPA
197.000 Gas
600.000 Rem!

Comedidamente:

Me permito informarle que la señora, **NANCY GIRALDO GALVIS**, Identificada con cédula de ciudadanía No. **25.020.946** de Quimbaya, vecina de esta localidad, me ha conferido poder especial, amplio y suficiente con el ánimo de iniciar en su representación y llevar hasta su culminación **DEMANDA EJECUTIVA CON BASE EN CONTRATO DE ARRNDAMIENTO** en su contra, tendiente a obtener el pago de la obligación correspondiente al incumplimiento de varios cánones de arrendamiento, servicios públicos, reparaciones, más las costas del proceso.

Una vez verificado con la acreedora los pagos realizados por usted, obtenemos, que el estado Actual de su cuenta es el siguiente:

1. CÁNONES ADEUDADOS \$ 1.600.000 ✓
2. REPARACIONES \$ 650.000 x
3. SERVICIOS PÚBLICOS \$ 1.239.680 •
4. HONORARIOS ABOGADO \$ 980.655 •
5. TOTAL: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTAMIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/TE (\$ 4.470.335)

La norma y el procedimiento aplicable a este caso se encuentran consagrados en el Artículo 14 de la ley 820 de 2003 y en los Artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso Colombiano.

JORGE LÓPEZ - ABOGADO TITULADO

jorgeandres1103@hotmail.com

3124191535

05 NOV 2020

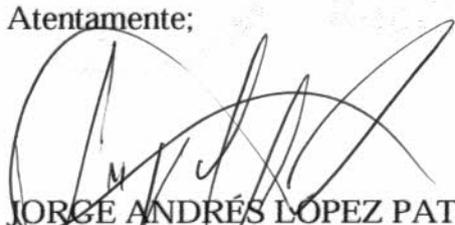


JORGE LÓPEZ
ABOGADO TITULADO

En aras de evitar el inicio del trámite de la demanda ejecutiva con base en contrato de arrendamiento, el cobro de todos los emolumentos, adeudados y las costas del proceso, así, como el embargo de bienes, cuentas bancarias, Vehículos automotores, enseres domésticos, u otras medidas cautelares sobre su empresa, los invito a cancelar la totalidad de la deuda en la cuenta de ahorros No. 136000813602 del banco Davivienda, a nombre del titular JORGE ANDRES LÓPEZ PATIÑO. Pago que se debe realizar a más tardar antes del 13 de Noviembre de 2020, fecha límite otorgada por la poderdante para iniciar DEMANDA EJECUTIVA CON BASE EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en su contra.

Aporto Copia del contrato suscrito a su nombre, así como los demás anexos que demuestran lo adeudado y el correspondiente poder para actuar.

Atentamente;


JORGE ANDRÉS LÓPEZ PATIÑO
C.C. No. 1.097.032.724 de Quimbaya
T.P. de Abogado No. 212161 del C.S.J.
Tel: 3124191535

JORGE LÓPEZ – ABOGADO TITULADO

jorgeandres1103@hotmail.com

3124191535