

**RV: RECURSO DE REPOSICION-RAD 2021-283 DEMANTE OMAR ANDRES ATUESTA-
DEMANDADA MARIA STELLA CABRERA**

Juzgado 03 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl03nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 17/06/2021 5:02 PM

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl08nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: loren288@hotmail.com <loren288@hotmail.com>

Buenas tardes.

Se remite por competencia, teniendo en cuenta que el oficio va dirigido a ese despacho.

Atentamente:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA

De: diana lorena cerquera nasayo <loren288@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 26 de mayo de 2021 8:52 a. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl03nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
g_ariza_perdomo@hotmail.com <g_ariza_perdomo@hotmail.com>

Asunto: RV: RECURSO DE REPOSICION-RAD 2021-283 DEMANTE OMAR ANDRES ATUESTA- DEMANDADA MARIA
STELLA CABRERA

??

De: diana lorena cerquera nasayo

Enviado: miércoles, 26 de mayo de 2021 8:01

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl08nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
g_ariza_perdomo@hotmail.com <g_ariza_perdomo@hotmail.com>

Asunto: RECURSO DE REPOSICION-RAD 2021-283 DEMANTE OMAR ANDRES ATUESTA- DEMANDADA MARIA
STELLA CABRERA

BUENOS DIAS HAGO LLEGAR EL RECURSO CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO, ASI MISMO LE HAGO
TRASLADODE ESTE ESCRITO AL ABOGADO DE LA PARTE DEMANDANTE.

Señor

**JUEZ 5 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DE NEIVA**

E.S.D

**REF: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE MANDAMIENTO
EJECUTIVO**

EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA

Demandante: OMAR ANDRES ATUESTA FONSECA

Demandado: MARIA STELLA CABRERA DURAN

RAD: 2021-283

DIANA LORENA CERQUERA NASAYO, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma en calidad de apoderada de la demandada dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal interpongo RECURSO DE REPOSICION al auto de mandamiento ejecutivo de fecha 12 de abril del 2021, con el fin que se revoque el auto y se rechace la demanda teniendo en cuenta lo siguiente:

El demandante presenta como título ejecutivo el contrato de arrendamiento suscrito con mi poderdante el día 1 de Agosto del 2019 donde pretende ejecutar la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000), más los intereses de mora desde el 1 de mayo de 2020 por concepto de clausula penal por el presunto incumplimiento de dicho contrato por parte de mi poderdante.

Teniendo en cuenta lo anterior nos remitimos al mismo contrato de arrendamiento más exactamente a la CLAUSULA DECIMA QUINTA que reza "Solución de controversias: LAS PARTES aceptan solucionar sus diferencias por tramite conciliatorio ante autoridad competente".

Es decir en esta cláusula podemos evidenciar que las partes acordaron y se obligaron de manera voluntaria, espontanea, discrecional y facultativa de agotar la conciliación extrajudicial como requisito previo de acudir al aparato jurisdiccional, para solucionar las controversias que susciten por causa del contrato de arrendamiento mencionado en el acápite anterior; requisito previo que el demandante no cumplió, al no agotar la conciliación ante autoridad competente, por lo tanto señor juez usted aun no es competente para conocer de esta

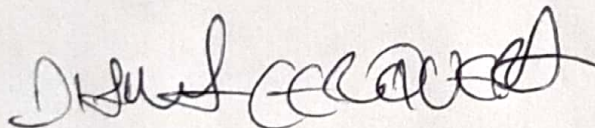
demanda ya que falta un requisito formal que es agotar la conciliación previa ante autoridad competente, ya si esta se realizara y fracasare ahí si el demandante con su respectiva acta de no conciliación podría acudir al aparato jurisdiccional para iniciar su respectiva acción judicial.

Por lo anteriormente expuesto solicito señor Juez se revoque el auto de mandamiento de pago y en consecuencia se rechace la demanda y se condene en costas a la parte demandante.

Anexo contrato de arrendamiento

Del Señor Juez;

Atentamente



DIANA LORENA CERQUERA NASAYO

CC. 36.308.230 DE NEIVA

T.P No. 182.555 del C.S.J

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
CELEBRADO ENTRE OMAR ANDRES ATUESTA Y
MARIA STELLA CABRERA DURAN**

ARRENDADOR: OMAR ANDRES ATUESTA FONSECA
C.C. 1.010.184.362 de Bogotá

ARRENDATARIO: MARIA STELLA CABRERA DURAN
C.C. 34.527.073 de Paicol (Huila)

Entre los suscritos a saber: **OMAR ANDRES ATUESTA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.010.184.362 de Bogotá D.C., domiciliado en Neiva, propietaria del predio, quien para efectos de este contrato se denominará el **ARRENDADOR**, de una parte; y de la otra **MARIA STELLA CABRERA DURAN**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 34.527.073 de Paicol, y quien para efectos de este contrato se denominará la **ARRENDATARIA**, se ha celebrado el siguiente contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del Código de Comercio y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - Objeto: El **ARRENDADOR** se compromete a conceder el uso y el goce del local 1 (primer piso) ubicado en Carrera 9 No. 11-41 de la ciudad de Neiva, de su propiedad, durante la vigencia del presente contrato.

SEGUNDA.- Precio del Contrato, Canon y Forma de Pago: El presente contrato tendrá un valor de ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$11.500.000,00); los que se pagarán así: El canon del mes de Septiembre Quinientos mil pesos (\$500.000) a la firma del presente contrato y a partir de los meses siguientes mediante cuotas mensuales de Un millón de Pesos (\$1.000.000) pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, consignándose a la cuenta de Ahorros No.233-210988 de BBVA a nombre de Omar Andres Atuesta Fonseca o pagando en el local comercial ubicado en la Carrera 9 # 11-41 de Neiva. **PARÁGRAFO:** En el evento del pago o transferencia a la cuenta de ahorros mencionada deberá enviarse copia de la consignación escaneada al correo: andres89_03@hotmail.com.

TERCERA. - Destinación: El **ARRENDATARIO** se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de restaurante.

CUARTA. - Duración del Contrato y Prórrogas. El término de este contrato es de doce (12) meses contados a partir del día primero (1) de septiembre de 2019, prorrogables automáticamente por el mismo término del contrato inicial, si ninguna de las partes manifiesta su intención de terminarlo, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, con dos (2) meses de antelación a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas. En el evento de darse prórrogas al contrato el incremento anual del canon será del IPC vigente al momento de la terminación del contrato original o sus prórrogas.

Parágrafo: La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se tendrá en ningún caso como novación del presente contrato.

QUINTA. - Recibo y Estado: La **ARRENDATARIA** declara que han recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio, conforme al inventario que se suscribe por separado y que se considera incorporado a este contrato para todos los efectos legales. Obligándose a las reparaciones locativas que por ley corresponde para garantizar dicha conservación y se comprometen a devolverlo al **ARRENDADOR** en el mismo estado en que ha sido recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo de la **ARRENDATARIA**. Si dichos arreglos no se hicieren, el **ARRENDADOR** queda facultado para hacerlos por su cuenta a cargo de la **ARRENDATARIA** y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el contrato, las cuales prestarán mérito ejecutivo.

SEXTA. - Otras Obligaciones de la ARRENDATARIA: Serán también obligaciones de la **ARRENDATARIA** las que se relacionan correspondientes a:

1. Pago del canon: La **ARRENDATARIA** se comprometen a cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Restitución del inmueble: La **ARRENDATARIA** restituirá el inmueble al **ARRENDADOR** al terminar este contrato, o sus prórrogas, en el mismo estado en el que lo recibe, con el inventario correspondiente y relacionando las lecturas de los medidores de los servicios públicos hasta las cuales usufructuaron el bien y hasta las cuales le corresponde asumir sus costos.
3. Reparaciones y Mejoras: La **ARRENDATARIA** tendrá a su cargo las reparaciones locativas de que se trató en la cláusula sexta del presente contrato y no podrán realizar ninguna mejora sin el consentimiento escrito del **ARRENDADOR**. Si las hicieren así, o aún con la autorización del **ARRENDADOR**, serán por su cuenta y acrecerán el inmueble sin perjuicio de que este pueda exigirles su retiro. La **ARRENDATARIA** renuncia al derecho de retención que a cualquier título les conceda la Ley sobre el inmueble materia de este contrato, especialmente por razones de mejoras. También la **ARRENDATARIA** tendrá a su cargo las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por la **ARRENDATARIA** o sus dependientes.

SEPTIMA. - Servicios Públicos: El local arrendado cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, agua y de gas, servicios que serán pagados en su totalidad por la **ARRENDATARIA** durante la vigencia del contrato. Los servicios de carácter privado tales como antena parabólica, televisión satelital o por cable, o cualquier otro, serán responsabilidad directa y exclusiva de la **ARRENDATARIA** sobre lo cual el **ARRENDADOR** no confiere autorización ni solidaridad alguna para su instalación y costos de servicio. Queda expresamente prohibido a la **ARRENDATARIA** cargar costos de publicidad en páginas amarillas a cuentas de teléfono de este inmueble.

Parágrafo 1: El ARRENDADOR podrá solicitar en el período de desarrollo del contrato las facturas de los servicios públicos para verificar el cumplimiento del pago oportuno de dichos servicios.

Parágrafo 2: Para poder retirar los muebles y equipos del local la ARRENDATARIA deberá presentar el paz y salvo del pago del canon y el pago de todos los servicios públicos junto con la liquidación del valor correspondiente al consumo y demás cobros pertinentes por los servicios correspondientes, según las lecturas de los medidores hasta la fecha de entrega del local.

Parágrafo 3: Si la ARRENDATARIA no cancela en su oportunidad los servicios a su cargo, y como consecuencia de ello las empresas prestadoras del(os) servicio(s) lo(s) suspendiere y /o retirasen los medidores o líneas correspondientes, este hecho será causa de la terminación unilateral del contrato por parte del ARRENDADOR y a la restitución inmediata del inmueble sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno

Parágrafo 4: En caso de que el ARRENDADOR tenga que ejercer cobranza pre jurídica y/o jurídica sobre las obligaciones a cargo de la ARRENDATARIA este deberá cancelar junto con las sumas adeudadas, los honorarios que ello genere sin perjuicio de las demás acciones a que tiene derecho la ARRENDATARIA.

OCTAVA. - Obligaciones del ARRENDADOR:

1. Conceder el uso y goce del local y del baño definidos en el objeto del contrato, lo mismo que los demás elementos que lo integran a la ARRENDATARIA en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.
2. Hacer la entrega del local a la ARRENDATARIA con el inventario correspondiente de lo contenido y relacionando además las lecturas de los medidores de los servicios públicos incluidos en el contrato.
3. A la terminación del contrato, recibir de la arrendataria el inmueble y con el inventario y lecturas de los medidores hacer la liquidación tanto de los servicios públicos aún no facturados por las respectivas empresas, como por los demás faltantes o conceptos de inconformidad en la restitución del inmueble.

NOVENA. - Prohibición de Prima Comercial: La ARRENDATARIA al término del presente contrato no podrán reclamar ni condicionar la entrega del inmueble a primas comerciales o Good Will, ni compensaciones o bonificaciones de ninguna índole dado que la devolución de la tenencia del inmueble no tiene implicación respecto de ningún establecimiento comercial y por supuesto debe entenderse que quedan prohibidas para eventuales cesiones del contrato que se soliciten al ARRENDADOR.

DÉCIMA. - Subarriendo y Cesión: La ARRENDATARIA no podrá sin la autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR, subarrendar en todo o en parte, ni darles una destinación distinta a la prevista en el contrato, ni ceder el contrato, so pena de que este a su arbitrio pueda dar por terminado el contrato y exigir la restitución inmediata del local. La cesión del contrato solo será válida

cuando la autorice el arrendador por escrito o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

DÉCIMA PRIMERA.- Enajenación de Establecimiento de Comercio: Estipula expresamente el ARRENDADOR que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio, y que por tanto, la enajenación a cualquier título del que eventualmente se establezca en el inmueble, no solamente no transfiere ningún derecho al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que la ARRENDATARIA se ha obligado expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia de conformidad con la cláusula precedente.

DÉCIMA SEGUNDA. - Cláusula Penal: El incumplimiento de alguna de **LAS PARTES** de cualquiera de las obligaciones que la ley o el contrato exija, constituirá a la parte incumplida en deudora, a favor de la otra, en una suma equivalente al valor de dos (2) cánones de arrendamiento que esté vigente en el momento que tal incumplimiento se presente, a título de pena. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que la parte cumplida podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de daños y perjuicios si es del caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora de pago de esta o cualquiera otra obligación derivada del presente contrato. **LAS PARTES** reconocen merito ejecutivo del presente contrato por lo que dicha suma podrá cobrarse mediante proceso ejecutivo. Además de lo anterior, el incumplimiento de alguna de **LAS PARTES** dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato, y en el evento de que sea la **ARRENDATARIA**, dará derecho al **ARRENDADOR** a resolver el contrato y a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno.

DÉCIMA TERCERA. - Autorización: La **ARRENDATARIA** autoriza expresamente e irrevocablemente al **ARRENDADOR** y/o al cesionario de este Contrato a consultar información de la Arrendataria que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento de la Arrendataria a este Contrato.

DÉCIMA CUARTA. - Direcciones para Notificaciones: Del **ARRENDADOR**: Omar Andrés Atuesta Fonseca, Calle 7 No. 29a-107 de Neiva, Torre del Prado Apto 406, Cel 3174276324, correo andres89_03@hotmail.com; de la **ARRENDATARIA**: María Stella Cabrera Duran, cra 23 #42ª-00, Torre 1A - apto 403, Barrio San Pablo de Neiva, Cel. 3113548211, Correo: stella4143@hotmail.com

Parágrafo: Cualquier notificación relacionada con el presente contrato o cambio de dirección de alguna de las partes, deberá realizarse por escrito y se

considerarán recibidas si fueren entregadas personalmente o enviadas por correo certificado a la última dirección registrada por las partes.

DÉCIMA QUINTA. - Solución de controversias: LAS PARTES aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio ante autoridad competente.

Para constancia se firma en Neiva al primer (1) día del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019) en dos originales.

EL ARRENDATARIO:



MARIA STELLA CABRERA DURAN
C.C. 34.527.073 de Paicol (Huila)

ARRENDADOR:



OMAR ANDRES ATUESTA FONSECA
C.C. 1.010.184.362 de Bogotá

DIANA LORENA CERQUERA NASAYO
Abogada

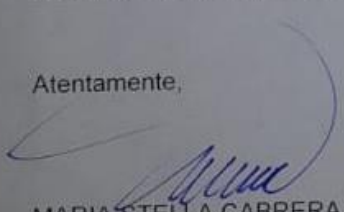
Señor
JUEZ 5 MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DE NEIVA
E.S.D

REF: PODER
DEMANDANTE: OMAR ANDRES ATUESTA FONSECA
DEMANDADO: MARIA STELLA CABRERA DURAN
RADICACION: 2021-283

MARIA STELLA CABRERA DURAN, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, mayor de edad, domiciliada en la carrera 23 Numero 42ª-00 torre 1ª apartamento 403 de la Ciudad de Neiva, con mail stella4143@hotmail.com, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Dra. DIANA LORENA CERQUERA NASAYO, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.308.280 DE Neiva y portadora de la Tarjeta Profesional No. 182.555 del Consejo Superior de la Judicatura, mayor de edad domiciliada en la carrera 1w No 42c-16 oficina 201 de la ciudad de Neiva, con mail loren288@hotmail.com, para que en mi nombre y representación se haga parte en el proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA y defienda mis intereses quedando facultada para presentar nulidades, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, apelar, recurrir, recibir, renunciar al poder y todas las demás facultades inherentes al presente mandato.

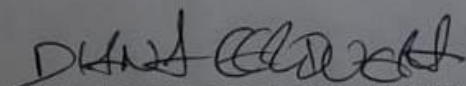
Solicito se conceda la debida personería a la Dra. DIANA LORENA CERQUERA

Atentamente,



MARIA STELLA CABRERA DURAN
C.C 34.527.073 DE PAICOL-HUILA

Acepto,



DIANA LORENA CERQUERA NASAYO
C.C No. 36'308.230 DE NEIVA
T.P No. 182.555 C.S.J