

**GERMAN GIRALDO FRANCO
ABOGADO**

Neiva, Febrero 4 de 2022

Señora

**JUEZ CUARTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA
E. S. D.**

**ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA
DEMANDA: EJECUTIVA SINGULAR-MINIMA CUANTÍA
RAD No 41001-4189-004-2021-00-862-00
DEMANDADO: MARINO CABRERA TRUJILLO
DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL DE MERCADEO MINORISTA
DE NEIVA-MERCANEIVA-**

GERMAN GIRALDO FRANCO, Abogado con Tarjeta Profesional número 41.811 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.625.605 expedida en Cali, en mi Calidad de **APODERADO** de **MARINO CABRERA TRUJILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.093.244 expedida en Bogotá, Domiciliado en la Ciudad de Neiva, según **PODER** adjunto, parte Demandada, estando dentro de los Términos que me confiere la Ley, por medio de éste escrito doy **CONTESTACION** a la Demanda Ejecutiva Singular de Mínima Cuantía que mediante Apoderada ha impetrado el **CENTRO COMERCIAL DE MERCADEO MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA-** en contra de mi Poderdante.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA.- Es cierto lo manifestado por la Parte Actora sobre la Deuda de **ADMINISTRACIÓN del Local Comercial No 2236** de Propiedad del Demandado **MARINO CABRERA TRUJILLO**, ubicado en el **Centro Comercial Mercadeo Minorista de Neiva-MERCANEIVA-** comprendido entre los meses de Diciembre de 2019 hasta Septiembre de 2021, pero con la siguiente **SALVEDAD**:

- Para el **05 de Noviembre de 2019**, mi Poderdante **MARINO CABRERA TRUJILLO**, suscribió un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** por un (1) año Prorrogable, con el Representante Legal para aquel entonces del **CENTRO COMERCIAL MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA-** Señor **MIGUEL PERDOMO CELIS**, concerniente al Local Comercial 2236 de su Propiedad.
- El **PRECIO** acordado del Canon de Arrendamiento mensual, se fijó en la suma de **\$ 660.000.00**, mes anticipado, **INCLUIDA LA ADMINISTRACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL**.
- A 4 de Noviembre de 2020, Vencido el Contrato de Arrendamiento del Local Comercial 2236, ninguno de los Contratantes advirtió con seis (6) meses de antelación su **NO Prorroga** tal como lo advertía la Cláusula Decima, por lo tanto el Contrato se renovó automáticamente por otro año más, hasta el 4 de Noviembre de 2021.
- Mi Poderdante **MARINO CABRERA TRUJILLO**, **NO** ha recibido los Cánones de Arrendamiento del Local Comercial 2236 Arrendado a **MERCANEIVA**, desde el 05 de Noviembre de 2019 hasta el 4 de Noviembre de 2021, cuya sumatoria asciende aproximadamente a **\$ 15.840.000.00**.

- Era Responsabilidad del Arrendatario MERCANEIVA, respecto del Local Comercial 2236, cobrarse automáticamente mes a mes las Cuotas de Administración que desde el 05 de Noviembre de 2019, estaban incluidas dentro del Canon de Arrendamiento de \$ 660.000.00

A LA SEGUNDA.- La Deuda adquirida por el Arrendatario MERCANEIVA con mi Poderdante respecto del Arriendo del Local Comercial 2236 supera con creces las Pretensiones de este Ejecutivo.

A LA TERCERA.- En este evento NO puede haber cobro de Intereses Moratorios de la Parte Actora a mi Poderdante, porque quien ha incumplido con los Pagos de los Cánones de Arrendamiento incluida en esta cifra la Cuota mensual de Administración del **Local Comercial 2236** ha sido MERCANEIVA, que data del 05 de Noviembre de 2019, hasta el 04 de Noviembre de 2021.

A LA CUARTA.- Que se CONDENE EN COSTAS a la Parte Actora.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO.- Es cierto lo manifestado por la Parte Actora

AL SEGUNDO.- Es cierto lo manifestado por la Parte Actora

AL TERCERO.- Es FALSO lo manifestado por la Parte Actora, porque quien ha INCUMPLIDO COMO ARRENDATARIO del Local Comercial 2236 es MERCANEIVA, quienes estaban obligados desde el 05 de Noviembre de 2019 a cancelar a mi Poderdante MARINO CABRERA TRUJILLO como Canon mensual la suma de \$ 660.000, incluida en él la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN y se han sustraído a esta obligación consignado en un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se presenta como Prueba Documental.

AL CUARTO.- Es del resorte de la Parte Actora su Carga Probatoria y por tal motivo deben demostrar que los Documentos aportados como Título Ejecutivo reúne los Requisitos de una obligación clara, expresa y exigible. Sin esta calidad sería "nulla executio sine titulo".

AL QUINTO.- No puede la Parte Actora pretender el Pago de INTERESES MORATORIO, cuando es MERCANEIVA, quien ha incumplido con los Pagos de Cánones de Arrendamiento del Local Comercial 2236, donde se incluía el Pago de la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.

AL SEXTO.- Es a la Parte Actora a quien le corresponde demostrar la Deuda por concepto de Expensas de Administración del Local Comercial 2236, dentro del tiempo que pretende ejecutar.

AL SEPTIMO.- No nos consta que se demuestre.

PRUEBAS

I.- DOCUMENTAL:

A) Solicito se tengan en cuenta las aportadas por la Parte Actora

B) LAS QUE SE PRESENTAN:

Presento como Prueba Documental el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** del Local Comercial 2236 suscrito el 05 de Noviembre de 2019 entre mi Poderdante MARINO CABRERA TRUJILLO, como Arrendador y MERCANEIVA como Arrendatario.

EXCEPCIONES DE FONDO

I.- COBRO DE LO NO DEBIDO: Esta llamada a prosperar esta Excepción de Fondo, al advertirse al Despacho, que entre mi Poderdante **MARINO CABRERA TRUJILLO** Parte Demandada dentro de este Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía, existió como ARRENDADOR un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del Local Comercial 2236 ubicado en la Carrera 5 No 38-61 SUR- de Neiva- con MERCANEIVA, como Arrendatario, Documento que data desde el 05 de Noviembre de 2019.

En este Contrato de Arrendamiento del Local 2236, se fijó como Canon mensual la suma de \$660.000.00, donde se incluía anticipadamente el Pago de la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN del mencionado Local.

MERCANEIVA, NUNCA canceló los Cánones de Arrendamiento a mi Poderdante, NI cruzó cuentas de esta Deuda con las Expensas de Administración del Local 2236, que ahora pretende ejecutar con esta Demanda.

En otras palabras MERCANEIVA adeuda por concepto de Cánones de Arrendamiento del Local 2236 a mi Poderdante MARINO CABRERA TRUJILLO la suma aproximada de \$ 15.840.000.00, que comprende desde el 05 de Noviembre de 2019 hasta el 04 de Noviembre de 2021, cifra en que indudablemente está incluida las CUOTAS DE ADMINISTRACION del mencionado Local.

Por tal motivo Señora Juez, esta Excepción debe prosperar porque mi Poderdante **NO** adeuda ningún valor por concepto de CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN del Local Comercial 2236 de MERCANEIVA, entre las fecha comprendidas de DICIEMBRE de 2019 hasta SEPTIEMBRE de 2021, como lo Pretende la Parte Actora.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para este Caso se debe tener en cuenta la siguiente Normatividad: Artículo 96, 422 a 472 del Código General del Proceso; Ley 675 de 2001 y demás normas y jurisprudencia concordante.

COMPETENCIA

Es Usted Señora Jueza Competente para conocer de la Contestación de esta Demanda ya que en su Despacho se tramita esta Demanda.

ANEXOS

- Documentos relacionados como Prueba.
- Memorial poder para actuar

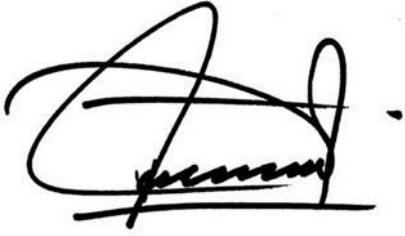
NOTIFICACION

PARTE DEMANDANTE: La relacionado en la Demanda

MI PODERDANTE: Carrera 6 No 11-19, Neiva
Celular No 310-2532778
E mail: cabreratrujillomarino@hotmail.com

EL SUSCRITO: Calle 9 No 5-92 OF: 312, Neiva.
Celular No 300-2788175.
E mail: germangiraldof@gmail.com

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'German Giraldo Franco'. The signature is stylized with large loops and a horizontal line across the middle.

GERMAN GIRALDO FRANCO
C.C. No 16.625.605 de Cali
T.P. No 41.811 del C. S. de la J.

**GERMAN GIRALDO FRANCO
ABOGADO**

Neiva, Febrero 4 de 2022

Señora

JUEZ CUARTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA

E. S. D.

ASUNTO: DEMANDA DE RECONVENCIÓN
PROCESO: EJECUTIVA SINGULAR-MINIMA CUANTÍA
RAD No 41001-4189-004-2021-00-862-00
DEMANDANTE: MARINO CABRERA TRUJILLO
**DEMANDADO: CENTRO COMERCIAL DE MERCADEO MINORISTA
DE NEIVA-MERCANEIVA-**

GERMAN GIRALDO FRANCO, Abogado con Tarjeta Profesional número 41.811 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.625.605 expedida en Cali, en mi Calidad de **APODERADO** de **MARINO CABRERA TRUJILLO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.093.244 expedida en Bogotá, Domiciliado en la Ciudad de Neiva, según **PODER** adjunto, parte Demandante, por medio de éste escrito presento Demanda de **RECONVENCION- 371 C.G. P.** contra el **CENTRO COMERCIAL DE MERCADEO MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA-** Representado Legalmente por **JORGE ELIECER ACOSTA ALVAREZ** o quien haga sus veces, en lo siguientes Términos:

PRETENSIONES

PRIMERO.- Por la suma de **QUINCE MILLONES OCHOCIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$ 15.840.000.00)** correspondiente al monto de los Cánones de Arrendamiento que ha dejado de recibir **MARINO CABRERA TRUJILLO -ARRENDADOR** de **MERCANEIVA-ARRENDATARIO-** comprendido entre el 5 de Noviembre de 2019 hasta el 4 de Noviembre de 2021, correspondiente al Local Comercial 2236.

- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Noviembre de 2019 que adeuda **MERCANEIVA** a mi Representado **MARINO CABRERA TRUJILLO**.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Diciembre de 2019 que adeuda **MERCANEIVA** a mi Representado **MARINO CABRERA TRUJILLO**.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Enero de 2020 que adeuda **MERCANEIVA** a mi Representado **MARINO CABRERA TRUJILLO**.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Febrero de 2020 que adeuda **MERCANEIVA** a mi Representado **MARINO CABRERA TRUJILLO**.

- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Marzo de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Abril de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Mayo de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Junio de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Julio de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Agosto de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Septiembre de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Octubre de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Noviembre de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Diciembre de 2020 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Enero de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..00)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Febrero de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.

- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Marzo de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Abril de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Mayo de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Junio de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Julio de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Agosto de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Septiembre de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.
- Por el Valor de **SEISCIENTOS SECENTA MIL PESOS (\$ 660.000..oo)**, por concepto del valor del Canon de Arrendamiento del Local Comercial 2236 correspondiente al mes de Octubre de 2021 que adeuda MERCANEIVA a mi Representado MARINO CABRERA TRUJILLO.

SEGUNDO.- Por el valor de los INTERES MORATORIOS causados desde que se hizo exigible cada una de las obligaciones y hasta que se verifique la cancelación de las mismas.

TERCERO.- Por el Valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000.oo)**, que corresponde al Cobro de la CLAUSULA NOVENA como **CLAUSULA PENAL**, del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por incumplimiento del ARRENDATARIO-MERCANEIVA de las obligaciones contraídas.

CUARTO.- Por las Costas y Agencias en Derecho del Proceso

HECHOS

PRIMERO.- MARINO CABRERA TRUJILLO, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.093.244 expedida en Bogotá suscribió como ARRENDADOR, un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, con el Representante Legal del **CENTRO COMERCIAL MERCADO MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA-** como ARRENDATARIO- del **Local Comercial 2236**, Inmueble ubicado en la Carrera 5 No 38-61 SUR de Neiva-MERCANEIVA.

SEGUNDO.- En las Clausulas de este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se determinó lo siguiente:

- Fecha de Iniciación del Contrato: 05 de Noviembre de 2019
- Fecha de Terminación del Contrato: 06 de Noviembre de 2020
- Valor del Canon mensual de Arrendamiento: \$ 660.000 Incluida Administración

TERCERO.- Este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** del Local Comercial 2236 Ubicado en MERCANEIVA, de acuerdo a la **Cláusula Decima**, este Prorrogó automáticamente hasta el 05 de Noviembre de 2021, porque ningún de los Contratantes comunicó por escrito la NO prorroga del mismo.

CUARTO.- El Ejecutado CENTRO COMERCIAL MERCADEO MINORISTA DE NEIVA-MERCANEIVA- se constituyó en DEUDOR de MARINO CABRERA TRUJILLO al NO cancelar los Cánones de Arrendamiento desde le 05 de Noviembre de 2019 hasta el 04 de Noviembre de 2021.

QUINTO.- El **INCUMPLIMIENTO** del Contrato de Arrendamiento por parte del **ARRENDATARIO-MERCANEIVA**, constituyó una violación a la **Cláusula Novena** que genera el Cobro de la **CLAUSULA PENAL** a favor del Arrendador Marino Cabrera Trujillo por una valor de \$ 4.000.000.

SEXTO.- El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se anexa como Prueba Documental, detalla la obligación a cargo del Demandado MERCANEIVA configurándose en Titulo Ejecutivo, tal como lo advierte la **Cláusula Decima Primera del Contrato**, que advierte lo siguiente: “ *En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento el ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por los ARRENDATARIOS*”, acode ello con el Artículo 422 del C.G. del P.

SEPTIMO.- Los **INTERESES MORATORIOS** se deben Liquidar al tenor de lo que define la respecto la Superintendencia Bancaria.

OCTAVO.- Se presume autentico para fines probatorios el Documento CONTRATO DE ARRENDAMIENTO incorporado en Copia Simple en el presente Proceso.

PRUEBAS

Me permito solicitar se tenga como Prueba las siguientes:

I.- DOCUMENTAL:

A) LOS EXISTENTES

- Tener en cuenta el Certificado de Representación Legal de MERCANEIVA, existente en este Proceso Ejecutivo.

B) LOS QUE SE APORTAN

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** suscrito entre Marino Cabrera Trujillo- Arrendador y MERCANEIVA- Arrendatario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Solicito a la Señora Jueza tener en cuenta la siguiente Normatividad: Artículo 82, 84, 85, 88, 96, 371, 422 a 472 del Código General del Proceso; y demás normas y jurisprudencia concordante.

Artículo 371 C.G. del P. Reconvención

“Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvención contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea de competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial. Sin embargo, se podrá reconvenir sin consideración a la cuantía y al factor territorial”

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es Usted Señora Juez Competente para conocer de este Demanda de Reconvención, porque en este mismo Proceso se tramita un Proceso Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía contra mi Poderdante Marino Cabrera Trujillo y por el Domicilio de las Partes.

Estimo la Cuantía de este Proceso en más de \$ 15.840.000.00

ANEXOS

- Documento presentado como Prueba
- Memorial Poder

NOTIFICACIONES

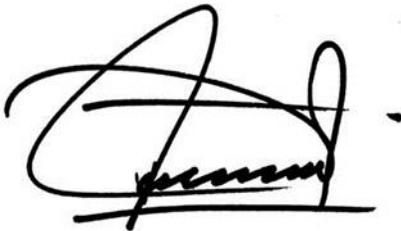
EL DEMANDADO: Carrera 5 No 38-61 SUR, Neiva
Local Comercial 2249-MERCANEIVA
E mail: mercaneivaph@gmail.com

MI PODERDANTE: Carrera 6 No 11-19, Neiva
Celular No 310-2532778
E mail: cabreratrujillomarino@hotmail.com

EL SUSCRITO: Calle 9 No 5-92 OF: 312, Neiva.

Celular No 300-2788175.
E mail: germangiraldof@gmail.com

Cordialmente,



GERMAN GIRALDO FRANCO
C.C. No 16.625.605 de Cali
T.P. No 41.811 del C. S. de la J.

