



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLES DE  
NEIVA HUILA**

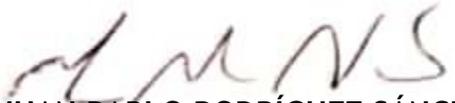
**Correo electrónico: [cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321**

Neiva, ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)

**DEMANDANTE : INMOBILIARIA SURCOLOMBIANA INSCO SAS**  
**DEMANDADO : ANDREA PERDOMO SOTO**  
**RADICACIÓN : 2020-0510**

De las excepciones de mérito presentadas por el curador ad litem, córrase traslado al ejecutante por el término de diez (10) días, de conformidad con lo establecido en el artículo 443 # 1º del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE,**

  
**JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

~~TATIANA MARCELA INELLA CHICA  
ABOGADA~~

SEÑORES

**JUZGADO TERCERO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MULTIPLES NEIVA HUILA**

E.S.D.

**REF:** PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

**DTE:** INMOBILIARIA SURCOLOMBIANA INSCO SAS

**DDO:** ANDREA PERDOMO SOTO

**RAD:** 410014189003-2020-00510 - 00

**Asunto:** Contestación de la Demanda Ejecutiva.

TATIANA MARCELA INELLA CHICA, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada en ejercicio, con tarjeta profesional N° 339397 del C. S. J, con domicilio en la cra 20 calle 8- 05, del municipio de Ciénaga de Oro-Córdoba, obrando en mi calidad de **CURADOR AD LITEM** designado de manera OFICIOSA por el Despacho Judicial, comedidamente me permito contestar la demanda que interpuso **INMOBILIARIA SURCOLOMBIANA INSCO S.A.S.**, identificada con NIT. No. 901.022.457-5, en contra de la señora **ANDREA PERDOMO SOTO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 26.460.326 en los siguientes términos:

**A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASI:**

AL PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: Es cierto, la cifra que corresponde a la CLAUSULA PENAL establecida en el contrato de arrendamiento es del 35% del valor total del contrato.

AL QUINTO: Es parcialmente cierto. De acuerdo con este hecho, en el SEGUNDO INCREMENTO se realizó mal el cálculo para el incremento del canon de arrendamiento. Se tiene que el canon de arrendamiento inicial es de \$1.000.000 y el aumento anual del IPC del año inmediatamente anterior, es decir del año 2018, es de 3,18%. Cuyo calculo seria el resultado de multiplicar dichos valores así: \$1.000.000 \* 3,18% = \$31.800 + \$1.040.900 = \$1.072.700, y no como lo indica el demandante.

Por tanto, el aumento que se realizó en el canon de arrendamiento para el año 2019 no se hizo conforme las reglas matemáticas aplicables correctamente.

AL SEXTO: Es cierto.

AL SEPTIMO: Niego este hecho, no me consta que la demandada haya entregado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sin pagar los canones de arrendamiento de los meses noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019, que se prueben. Y que se indique y se pruebe en qué fecha la demandada entrego el inmueble al demandante. Lo anterior, para determinar la constitución en mora de la demandada.

AL OCTAVO y NOVENO: Es cierto.

### **A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASI:**

A PRIMERA: Me opongo a la pretensión del numeral 1.1, teniendo en cuenta que el demandante no especifico ni demostró en qué fecha se hizo entrega del inmueble por parte de la demandada producto del supuesto incumplimiento que este alega. Y por tanto, no demostró que la demandada no realizo el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2018.

Me opongo a la pretensión del numeral 1.2, teniendo en cuenta que el demandante no especifico ni demostró en qué fecha se hizo entrega del inmueble por parte de la demandada producto del supuesto incumplimiento que este alega. Y por tanto, no demostró que la demandada no realizo el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2018.

Me opongo a la pretensión del numeral 1.3, teniendo en cuenta que el demandante no especifico ni demostró en qué fecha se hizo entrega del inmueble por parte de la demandada producto del supuesto incumplimiento que este alega. Y por tanto, no demostró que la demandada no realizo el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2019. De igual manera, me opongo a aceptar el monto adeudado que indica el demandante, ya que su cálculo fue hecho erróneamente, cobrando una suma superior a lo que matemáticamente es correcto.

A LA SEGUNDA: Me opongo a esta pretensión, teniendo en cuenta que en este proceso es aplicable la siguiente EXCEPCIÓN DE MERITO, la que solicito Señor Juez sea declarada probada.

## **EXCEPCION DE MERITO**

**PRIMERA: EXCEPCION DE PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION:** Considerando que el contrato de arrendamiento se inició el 01 de enero de 2017 con un término de tiempo para cumplirse hasta el 31 de diciembre de 2021, la demandada cumplió parcialmente con las obligaciones del contrato, haciendo los pagos de los canones de arrendamiento durante el año 2017 y 2018, hasta la fecha que alega el demandante, por lo que solicito se pruebe en el proceso, ya que no me consta tal incumplimiento.

**SEGUNDA: EXCEPCION DE REBAJA DE PENA POR CUMPLIMIENTO PARCIAL:** Fundamentado en el artículo 1596 del Código Civil Colombiano, el cual cito textualmente:

*"ARTICULO 1596. <REBAJA DE PENA POR CUMPLIMIENTO PARCIAL>. Si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal."*

Considerando el cumplimiento parcial que ha hecho la demandada desde el inicio de la ejecución del contrato, téngase en cuenta una rebaja en la pena, la cual sería proporcional al monto de lo incumplido y no sobre el total del valor contratado. Es importante también, considerar que el demandante no puede conjuntamente exigir al demandante el pago de la cláusula penal y una indemnización por perjuicios.

## **PRETENSIONES**

Respetuosamente señor Juez, solicito se declaren probadas las siguientes excepciones de mérito: EXCEPCION DE PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION, y EXCEPCION DE REBAJA DE PENA POR CUMPLIMIENTO PARCIAL expresadas y explicadas anteriormente.

Igualmente, solicito que el demandante pruebe o allegue los pagos recibidos por la demandada, correspondientes a los canones de arrendamiento desde el inicio de la ejecución del contrato hasta la fecha, y demuestre el incumplimiento de los pagos de noviembre y diciembre del 2018 y enero 2019.

~~TATIANA MARCELA INELLA CHICA  
ABOGADA~~

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes:

- Artículo 784 No. 7 del Código de Comercio
- Artículo 442 del Código General del Proceso
- Artículo 1596 del Código Civil Colombiano

Y demás normas concordantes y vigentes.

## **PRUEBAS**

Solicito tener en cuenta las siguientes:

1. La demanda con todos sus anexos.

## **PROCESO Y COMPETENCIA**

Se le sigue dando el mismo trámite y sigue siendo suya la competencia.

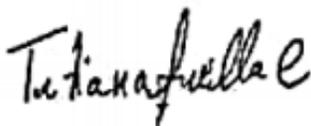
## **NOTIFICACIONES**

DEMANDANTE: Se conserva como en la demanda inicial.

DEMANDADA: se recibirán en el lugar indicado en la demanda.

Al suscrito apoderado judicial recibirá notificaciones en la cra 20 calle 8- 05 del municipio de Ciénaga de Oro, departamento de Córdoba, y al correo electrónico [tatianainella@hotmail.com](mailto:tatianainella@hotmail.com).

Cordialmente,



---

**TATIANA MARCELA INELLA CHICA**

ABOGADA

C.C. 1.068.669.680

T. P. N° 339397 del C. S. J