



PEDRO VELILLA ORDOSGOITIA

ABOGADO

Señor.

JUEZ TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.

E. S. D

104

Asunto: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Referencia: **Resolución de contrato de arrendamiento.**

Radicación: **2018-00157-00**

Demandante: **HECTOR OLIVARES PALMET.**

Demandado: **JOSE MIGUEL CORRALES.**

PEDRO LUIS VELILLA ORDOSGOITIA, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado Judicial de la parte demandada **JOSE MIGUEL CORRALES**, con todo respeto me dirijo a usted, dentro de la oportunidad legal para contestar la demanda, el cual realizo de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Cierto, en efecto el día 24 de marzo del 2017 celebros un contrato de arrendamiento entre el señor **MIGUEL SEGUNDO CORRALES MEDRANO** Y **HECTOR OLIVARES PALMETH** de 45 hectárea de terreno de inmueble denominado Altamira o Monserrate, el primero actuando como arrendador y el segundo como arrendatario.

AL HECHO SEGUNDO: cierto, según certificado de matricula inmobiliaria según aparece la información.

AL HECHO TERCERO: según la clausula sexta del contrato de arrendamiento el cual determina la duración.

AL HECHO CUARTO: Cierto, **MIGUEL SEGUNDO CORRALES MEDRANO** le vendió el inmueble identificado con matricula inmobiliaria N. 340-45139, a su hijo el señor **JOSE MIGUEL CORRALES UMAÑA**, pero no costa que no haya sido informada dicha venta al arrendatario.

AL HECHO QUINTO: cierto ya que se encuentra establecido en la modificación del contrato en el cual en la clausula primera se verifica el contrato con ahora su nuevo arrendatario el señor **JOSE MIGUEL CORRALES UMAÑA**.

AL HECHO SEXTO: cierto ya que se encuentra establecido en la modificación del contrato fechado 7 de Marzo de 2018.

AL HECHO SEPTIMO: Cierto, está establecido en el contrato de arrendamiento.

AL HECHO OCTAVO: Cierto, según modificación de contrato suscrito por mi poderdante.

ATENDEMOS ASUNTOS CIVILES, LABORALES Y ADMINISTRATIVOS

Dirección: Cra 18 calle 23-20 edif. de la caja agraria Ofic. 607 centro - Sincelejo (Sucre)
Cel. 304 348 8286 E-mail: pedrovelilla0329@gmail.com



105

PEDRO VELLILLA ORDOSGOITIA

ABOGADO

AL HECHO NOVENO: Cierto, de conformidad con lo estipulado en el numeral 4 del contrato modificatorio.

AL HECHO DECIMO: Cierto, conforme al contrato suscrito.

AL HECHO UNDECIMO: No es cierto, de las pruebas aportadas, podemos evidenciar que primeramente no se cancelo el valor anticipado del contrato; segundo que se efectuaron traslados o transferencias de dineros, pero no se evidencia a que numero de cuenta o a que persona, y por último es el hecho que el valor a cancelar por las 30 Hectáreas arrendadas correspondería a \$10.500.000.00, y no hay un soporte que demuestre que se entrego dicho valor, por ende nos encontramos frente a un incumplimiento reciproco del contrato suscrito.

AL HECHO DECIMOSEGUNDO: Parcialmente Cierto, lo cierto aquí es la solicitud de la tierra, con el fin de venderla, pero lo falso en este hecho, es las cuotas canceladas, toda vez que no la cancelo dentro del termino pactado.

AL HECHO DECIMOTERCERO: cierto, en esa fecha se produjo el retiro voluntario por parte de los demandantes, pero es falso que se cancelaran los meses pactados en forma normal, toda vez que incumplieron en el pago.

AL HECHO DECIMOCUARTO: No es cierto, aquí en este hecho, es importante manifestar que la limitación fue producto a un incumplimiento reciproco del contrato de arrendamiento, toda vez que no existe certeza que los demandantes se encontraren al día en los cánones de arrendamiento.

AL HECHO DECIMOQUINTO: No es cierto, me permito manifestar que según dicho por mi cliente, la salida de los demandantes de la finca devino de un incumplimiento en el pago del contrato de arriendo, por ende el afectado es mi cliente, a quien no le cancelaron de manera oportuna.

AL HECHO DECIMOSEXTO: cierto.

AL HECHO DECIMOSÉPTIMO: No es cierto, debo mencionar que mi cliente no esta llamado a cumplir esta clausula por el simple hecho que quienes incumplieron el contrato de arriendo fueron los aquí demandantes, por ende no esta obligado a cumplir con lo que estipula dicha clausula.

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a las pretensiones enunciadas en la demanda, toda vez que carecen de acervo probatorio, invalidando lo pedido.

Referente al lucro cesante: se entiende como *la ganancia o provecho a futuro, el cual deja de reportarse como consecuencia de incumplimiento.*

Se aporto como prueba, una COTIZACION, de la empresa ASOPOAGRICOL, el cual detalla los precios de maquinaria para el trabajo o siembra de semillas, pero



PEDRO VELILLA ORDOSGOITIA
ABOGADO

en ningún momento existe un contrato suscrito a fin de realizar esas labores, no hay existencia de un perjuicio por el pase de rastra y alquiler de bulldozer.

Los valores colocados como lucro cesantes, se encuentran sin soporte probatorio, no existe una valoración realizada por un perito que determine exactamente la pérdida que tendría el contratista.

Tampoco se ha logrado determinar cuántos bultos de maíz se pueden extraer de la siembra de 30 hectáreas, por lo cual frente a un razonamiento de cuantía irracional.

Ahora bien existe una certificación emitida por una persona natural a folio #28, donde da fe, de haber comprado 119.6 toneladas de maíz, con un precio por tonelada de \$800.000.00, entre los meses de Noviembre de 2018 y Enero de 2018, lo que deja probado que si recibió dicho dinero, por ende no estaríamos dentro de un lucro cesante, porque el dinero si fue recibido. Aquí no hay perjuicio.

En lo referente a la indemnización estipulada en el numeral 5º del contrato fechado 07 de Marzo de 2018, podemos decir sin lugar a duda que es una clausula no muy clara y que no estipula el valor en letra o numeral para tasar la indemnización, por lo que no tiene exigibilidad. Ahora bien no entiendo de donde se extrajo el valor de indemnización de \$31.500.000.00, porque si leemos detenidamente dicha clausula, se podrá evidenciar que no existe sanción pecuniaria.

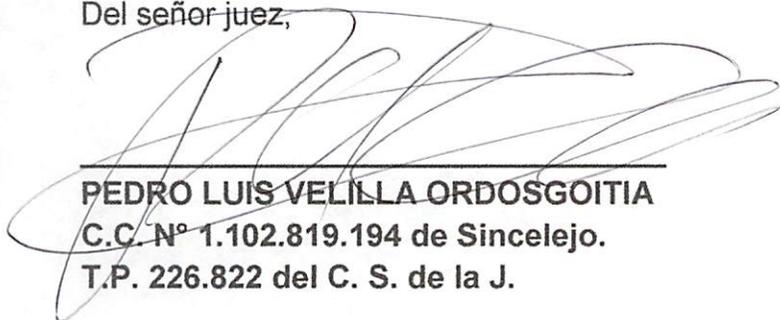
FUNDAMENTOS DE DERECHO

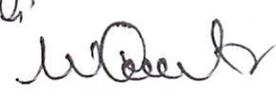
Dejo en estos términos contestada la demanda según los parámetros del artículo 96 del Código General Del Proceso.

NOTIFICACIONES:

- El suscrito en la secretaria del juzgado o en la Cra 18 calle 23-20 edif. de la caja agraria Ofic. 607 centro - Sincelejo (Sucre) cel. 304 348 8286 pedrovelilla0329@gmail.com .

Del señor juez,


PEDRO LUIS VELILLA ORDOSGOITIA
C.C. N° 1.102.819.194 de Sincelejo.
T.P. 226.822 del C. S. de la J.

Recibido

17-02-2020
Hora: 4:06 PM.



PEDRO VELILLA ORDOSGOITIA
ABOGADO

107

Señor.

JUEZ TERCERO CIVIL ORAL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.

E. S. D

Asunto: **EXEPCIONES.**

Referencia: **Resolución De Contrato De Arrendamiento.**

Radicación: **2018-00157-00**

Demandante: **HECTOR OLIVARES PALMET.**

Demandado: **JOSE MIGUEL CORRALES.**

PEDRO LUIS VELILLA ORDOSGOITIA, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado Judicial de la parte demandada **JOSE MIGUEL CORRALES**, con todo respeto me dirijo a usted, dentro de la oportunidad legal para presentar excepciones, la cual realizo de la siguiente manera:

INEXISTENCIA DE PERJUICIOS:

Fundo esta excepción en el hecho que no existe material probatorio que logre determinar con exactitud el daño causado por el supuesto incumplimiento por parte de mi cliente.

La apoderada judicial de la parte demandante solicita como perjuicio material lo siguiente:

Lucro cesante: (doscientos treinta y tres millones cincuenta mil pesos m/cte) entendiéndose este como la ganancia o provecho que se deja de percibir por incumplimiento. Para prueba de ello aporta COTIZACION expedida por la empresa ASOPOAGRICOL, el cual detalla los precios de maquinaria para el trabajo o siembra de semillas. No existe un contrato suscrito a fin de realizar esas labores, pero lo que si se evidencia en la COTIZACION son los valores por cada actividad que la empresa realiza; por todo lo anterior, no hay lugar a afirmar que esa empresa realizo las labores, y si detallamos la fecha de la cotizacion, la cual es 12 de Octubre de 2018, tiempo después de haber salido de la tierra arrendada, en esa fecha no tenían el uso ni el goce, por ende esas actividades no se realizaron.

Referente al alquiler del bulldozer, debo mencionar que no existe prueba alguna del alquiler de dicha maquina, simplemente se estipulo el valor en la demanda para sacar una cuenta que es inexistente, con el fin de sacar provecho de la situación, por lo que el valor de \$128.370.000.00 es inexistente e irreal

Ahora bien, se aporoto una certificación emitida por una persona natural a folio #28, donde da fe, de haber comprado 119.6 toneladas de maíz, con un precio por tonelada de \$800.000.00, entre los meses de Noviembre de 2018 y Enero de 2018, lo que deja probado que si recibió dicho dinero, por ende no estaríamos dentro de un lucro cesante, porque el dinero si fue recibido. Aquí no hay perjuicio.



PEDRO VELILLA ORDOSGOITIA
ABOGADO

108

En lo referente a la indemnización estipulada en el numeral 5° del contrato fechado 07 de Marzo de 2018, podemos decir sin lugar a duda que es una clausula ineficaz, no muy clara y que no estipula el valor en letra o numeral para tasar la indemnización, por lo que no tiene exigibilidad. Ahora bien, no entiendo de donde se extrajo el valor de indemnización de \$31.500.000.00, porque si leemos detenidamente dicha clausula, se podrá evidenciar que no existe sanción pecuniaria

MALA FE:

Fundo esta excepción en el hecho que los demandados quieren sacar provecho millonario de una situación inexistente.

En las suplicas de la demanda, se puede evidenciar que han solicitado una cantidad de dinero exagerada, que ciñendonos al material probatorio, podemos evidenciar que no existe tal perjuicio, y mucho menos en cantidades excedidas.

Lo que buscan con la demanda, es perjudicar las arcas de mi cliente, a punta de pruebas que no conllevan a determinar la existencia de perjuicio.

INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL CONTRATISTA:

Propongo esta excepción, porque aquí quien realmente ha incumplido el contrato de arrendamiento son los demandantes, toda vez que no han cancelado de manera oportuna los cánones de arrendamiento fijados en los tres contratos, según pruebas aportadas, se puede evidenciar que los demandantes no se encontraban al día en los pagos pactados.

Hay que tener en cuenta lo siguiente: primeramente no se cancelo el valor anticipado del contrato; segundo que se efectuaron traslados o transferencias de dineros, pero no se evidencia a que numero de cuenta o a que persona, y por último es el hecho que el valor a cancelar por las 30 Hectáreas arrendadas correspondería a \$10.500.000.00, y no hay un soporte que demuestre que se entrego dicho valor, por ende nos encontramos frente a un incumplimiento reciproco del contrato suscrito.

FUNDAMENTO LEGAL.

"Incumplimiento recíproco en contratos bilaterales sí da lugar a su resolución".

Mediante sentencia SC-1662/19, La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia estableció que, en esos eventos, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame cualquiera de las partes

No obstante, bajo ninguna circunstancia se podrá solicitar la indemnización o el cobro de la cláusula penal. Lo anterior bajo el entendido de que no existe mora



PEDRO VELILLA ORDOSGOITIA
ABOGADO

109

respecto de los compromisos adquiridos con la celebración del negocio jurídico y, por lo tanto, ninguno es deudor de perjuicios.

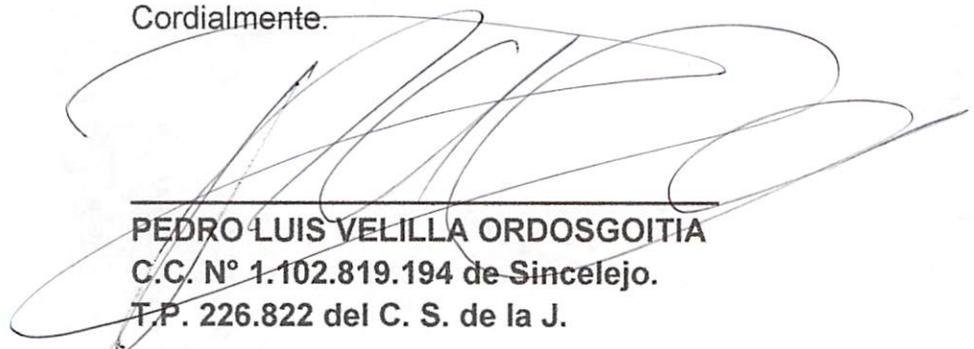
Esto significa que como reacción a los casos de incumplimiento contractual el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que, al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional y se conjura la injusticia que, como consecuencia de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo se han verificado.

SOLICITUD:

Por todo lo anterior, solicito muy respetuosamente la prosperidad de las excepciones planteadas.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente.


PEDRO LUIS VELILLA ORDOSGOITIA
C.C. N° 1.102.819.194 de Sincelejo.
T.P. 226.822 del C. S. de la J.

Recd.

W. Quintero

17-02-2020

Hoy 4:05 PM