

RADICACION CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO No. 2022-333

Stephania Henao Ramirez <henao@grupocompromiso.com>

Mié 22/06/2022 14:50

Para:

- Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:

- Derian Alejandro Flor R <abogado2@grupocompromiso.com>

Señores:

JUZGADO 02 CIVIL DEL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ

E.S.D

Gusto en saludarlos. Actuando en calidad de apoderada especial de la parte demandada, respetuosamente me permito aportar **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** del siguiente proceso declarativo:

Juzgado	Radicación	Demandante	Demandado	Proceso
JUZGADO 02 CIVIL DEL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ	2022-333	RUTA INMOBILIARIA S.A.	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S Y JEICY FRUIT S.A.	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

Adjunto me permito remitir las respectivas contestaciones con sus anexos.

Quedamos atentos a sus comentarios. Frente a cualquier inquietud adicional no dude en comunicarse con nosotros.

Cordialmente;



Stephania Henao Ramirez

Gerente

Compromiso Legal

Tel 8801000 ext. 102

henao@grupocompromiso.com

Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites

SEÑOR:
JUEZ 02 CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.
E.S.D.



REFERENCIA:	<u>PODER ESPECIAL</u>
PODERDANTE:	JEICY FRUIT S.A. NIT. 805028934-6
APODERADO:	STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 217927 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía No 1.130.601.606 expedida en Cali. Correo electrónico: henao@grupocompromiso.com

LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.244.595, obrando en nombre y representación legal de la sociedad comercial JEICY FRUIT S.A. NIT. 805028934-6 por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 217.927 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía No 1.130.601.606 expedida en Cali, para que en nombre y representación de la sociedad JEICY FRUIT S.A. NIT. 805028934-6, notifique, conteste, represente y en general para que realice todos los actos tendientes a la defensa de los intereses de la sociedad dentro del PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL que obra en su despacho bajo el radicado No. 2022-333, instaurado por la sociedad comercial RUTA INMOBILIARIA S.A.

En virtud de este poder, mi apoderada queda facultada para querellar, denunciar, solicitar, demandar, recibir, desistir, transigir, conciliar, obligarse, sustituir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, realizar todas las solicitudes que considere pertinentes y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del artículo 77 del Código General del proceso.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería jurídica para actuar dentro del citado proceso.

Del Señor Juez,

Atentamente,

LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ
Representante Legal
JEICY FRUIT S.A.
NIT. 805028934-6

Acepto,

STEPHANIA HENAO RAMÍREZ
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali
T.P. No. 217 927 del C. S. de la J.



4

SEÑOR:
JUEZ 02 CIVIL DEL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ
E.S.D.

REFERENCIA:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
PROCESO:	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN:	2022-333
DEMANDANTE:	RUTA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO:	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S - NIT 805.000.929-7 JEICY FRUIT S.A. - NIT. 805028934-6

STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.601.606 expedida en la ciudad de Cali, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 217 927 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderada especial de la sociedad **JEICY FRUIT S.A. NIT. 805028934-6**, representada legalmente por el señor Luis Eduardo Jiménez mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.244.594 de San Andrés. Por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR** la demanda verbal de responsabilidad civil contractual formulada ante usted por la sociedad **RUTA INMOBILIARIA S.A** de la siguiente manera:

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Es parcialmente cierto. Si bien los demandados a la fecha de la restitución voluntaria debían por concepto de servicios públicos la suma de **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$1.765.606.00)**, el demandante dentro de la demanda, anexos de la demanda y subsanación no aporta factura de servicios públicos domiciliarios en donde conste la obligación. Por el contrario, encontramos que solamente en los anexos de la demanda presento a folio 64 copia de comprobante de pago de dicho concepto.

Conforme lo estipulado en el artículo 422 del C.G.P. el deudor solo puede ser ejecutado si se presenta un documento en el que conste una obligación clara, expresa y exigible que para el caso en concreto el titulo ejecutivo que presta dicho merito ejecutivo es la factura de servicios públicos el cual no fue aportado por el demandante en la demanda, sus anexos o la subsanación de la demanda, ya que, como se mencionó, el comprobante de pago no se entiende un titulo ejecutivo como tal por medio del cual pueda realizar el cobro de la obligación a mi apoderado.

Por tanto, se entiende y demuestra al despacho que frente a esta obligación el demandante no constituyo los requisitos legales para realizar el cobro o hacer exigible el pago de esta obligación.

SÉPTIMO: Es cierto.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que la cláusula octava del contrato estipula lo referente a la cláusula penal, se puede observar que el demandante está realizando una indebida interpretación de la misma y por ende una indebida cuantificación de la pena. A continuación, me permito citar dicha cláusula:

*“Octava: **Clausula Penal:** El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o mas mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO y su CODEUDOR SOLIDARIO renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.”* (negrilla y subrayado por fuera del texto)

Esto quiere decir que la cláusula penal de manera anticipada esta estipulando una suma de dinero que se puede determinar para el caso en que se presente un incumplimiento contractual, dicha suma corresponde a un monto igual al de la obligación principal. Del presente contrato de arrendamiento es evidente que la obligación principal por parte de mi poderdante es el pago de los cánones de arrendamiento, valor del canon que para marzo del año 2019 se encontraba en **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)**.

El Código de Comercio en el artículo 867 en su párrafo segundo regula la cláusula penal, estipulando que:

“ARTÍCULO 867. <CLÁUSULA PENAL>. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.” (negrilla y subrayado por fuera del texto)

Se observa que el legislador está imponiendo un límite pecuniario para la cláusula penal, lo cual no puede superar el valor al monto de la obligación principal, de lo cual se entiende que no puede superar el valor de un (01) canon de arrendamiento. Como consecuencia se tiene que el valor de la cláusula penal para el caso que nos atañe y que es la pena solicitada por el demandante en el escrito de demanda y subsanación a la misma corresponde a la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** y no el valor que la contraparte señala en el referido hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones incoadas por el demandante y más concretamente a la pretensión segunda, toda vez que la parte actora aplica indebidamente lo expresamente señalado en la cláusula octava del contrato y desconoce lo estipulado en el artículo 867 párrafo segundo del Código de Comercio conforme fue explicado en la contestación del hecho noveno de la referida contestación.

El demandante tanto en el texto de la demanda como en la subsanación se encuentra solicitando meramente solicitó a título de indemnización de perjuicios la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por

concepto de restauración del inmueble arrendado y la cláusula penal la cual con lo ya explicado en la excepción primera se tendría por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.649.579.00)** .

Esto quiere decir que la parte actora en vez de solicitar que se le pague todas las sumas de dinero correspondientes a las obligaciones pendientes, además de la indemnización y cláusula penal; esta elige solicitar al despacho en el petitum de la demanda meramente lo relacionado a la indemnización y cláusula penal, dejando de lado las obligaciones pendientes.

Por lo cual se entiende que la parte demandante renuncia de manera **IMPLÍCITA** a la obligación principal y únicamente solicita se le reconozca el valor de la restauración del bien inmueble a título de indemnización de perjuicios y una suma correspondiente a la penalidad señalada en la cláusula penal, sumas de dinero que en total da un valor de **DIECISIETE MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$17.392.308.00)** discriminado de la siguiente manera:

- **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y que la parte actora lo denomina suma de dinero por indemnización de perjuicios.
- **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.649.579.00)** por concepto de cláusula penal la cual corresponde al valor de una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena, es decir el valor del último canon de arrendamiento.

De igual forma, me opongo a la condena en costas y agencias en derecho teniendo en cuenta lo manifestado en la presente contestación en especial la tasación de los perjuicios realizados por el demandante.

Por lo anterior, me permito Señor Juez, presentar las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERO – INDEBIDA CUANTIFICACION DE LA CLAUSULA PENAL: Como ya fue manifestado en el presente documento, la contraparte realiza una indebida interpretación de la cláusula penal estipulada en el contrato y adicionalmente ignora lo señalado en el artículo 867 parágrafo segundo del Código de Comercio. Por tal motivo se solicita se cuantifique la cláusula penal por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.649.579.00)** el cual corresponde al valor del último canon de arrendamiento para el año 2019, dicha suma de dinero constituye la obligación principal dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y por tanto la cláusula penal teniendo en cuenta la normatividad vigente no puede superar este valor.

SEGUNDO: Se solicita al señor Juez se reconozca única y exclusivamente lo pedido por la parte actora, en el sentido de que dicha parte meramente solicitó a título de indemnización de perjuicios la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y la cláusula penal la cual con lo ya explicado en la excepción primera se tendría por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.649.579.00)**.

Esto quiere decir que la parte actora en vez de solicitar que se le pague todas las sumas de dinero correspondientes a las obligaciones pendientes, además de la indemnización y cláusula penal; esta elige solicitar al despacho en el petitum de la demanda meramente lo relacionado a la indemnización y cláusula penal, dejando de lado las obligaciones pendientes.

Por lo cual se entiende que la parte demandante renuncia de manera **IMPLÍCITA** a la obligación principal y únicamente solicita se le reconozca el valor de la restauración del bien inmueble a título de indemnización de perjuicios y una suma correspondiente a la penalidad señalada en la cláusula penal, sumas de dinero que en total da un valor de **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$17.392.308.00)** discriminado de la siguiente manera:

- **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y que la parte actora lo denomina suma de dinero por indemnización de perjuicios.
- **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** por concepto de clausula penal la cual corresponde al valor de una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena, es decir el valor del ultimo canon de arrendamiento.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, se sirva tener como tales las siguientes pruebas:

- Original del poder a mí conferido, por la sociedad **JEICY FRUIT S.A. NIT. 805028934-6**

ANEXOS

Adjunto poderes conferidos, los documentos relacionados en el acápite correspondiente a pruebas.

NOTIFICACIONES

Mi representado en la calle 9a No. 42-55, conjunto residencial Farallones de Cali, apto 303 – torre a, barrio los Cábulos en la ciudad de Cali

La suscrita las recibirá en la secretaria del despacho, en la calle 9a No. 42-55, conjunto residencial Farallones de Cali, apto 303 – torre a, barrio los Cábulos en la ciudad de Cali o en el correo electrónico: henao@grupocompromiso.com

Del señor Juez,

Atentamente,



STEPHANIA HENAO RAMÍREZ
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali
T.P. No. 217 927 del C. S. de la J.

SEÑOR:
JUEZ 02 CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.
E.S.D.



REFERENCIA:	<u>PODER ESPECIAL</u>
PODERDANTE:	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S NIT.805.000.929-7
APODERADO:	STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 217927 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía No 1.130.601.606 expedida en Cali. Correo electrónico: henaos@grupocompromiso.com

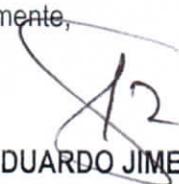
LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.244.595, obrando en nombre y representación legal de la sociedad comercial **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S NIT. 805.000.929-7** por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **STEPHANIA HENAO RAMÍREZ**, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 217.927 del Consejo Superior de la Judicatura y de la cédula de ciudadanía No 1.130.601.606 expedida en Cali, para que en nombre y representación de la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S NIT. 805.000.929-7**, notifique, conteste, represente y en general para que realice todos los actos tendientes a la defensa de los intereses de la sociedad dentro del **PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** que obra en su despacho bajo el radicado No. 2022-333, instaurado por la sociedad comercial **RUTA INMOBILIARIA S.A.**

En virtud de este poder, mi apoderada queda facultada para querellar, denunciar, solicitar, demandar, recibir, desistir, transigir, conciliar, obligarse, sustituir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, realizar todas las solicitudes que considere pertinentes y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del artículo 77 del Código General del proceso.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería jurídica para actuar dentro del citado proceso.

Del Señor Juez,

Atentamente,


LUIS EDUARDO JIMENEZ SANCHEZ
Representante Legal
IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FENIX S.A.S.
NIT. 805.000.929-7

Acepto,

STEPHANIA HENAO RAMÍREZ
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali
T.P. No. 217 927 del C. S. de la J.



NOTARIA 7 DILIGENCIA DE FIRMA REGISTRADA
CIRCULO DE CALI
Cll 18 Norte # 5AN-20 Tel: 6804465 - 6804466
La notaria 7 del círculo de Cali, certifica que previa confrontación con el registro en los archivos de esta notaria, la firma anterior corresponde a:
JIMENEZ SANCHEZ LUIS EDUARDO
Identificado con
C.C. 15244595
www.notariaenlinea.com
crlky
Cali 2022-06-07 16:19:35
2563-62721d34
ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI

SEÑOR:
JUEZ 02 CIVIL DEL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ
E.S.D.

REFERENCIA:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
PROCESO:	VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN:	2022-333
DEMANDANTE:	RUTA INMOBILIARIA S.A.
DEMANDADO:	IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S - NIT 805.000.929-7 JEICY FRUIT S.A. - NIT. 805028934-6

STEPHANIA HENAO RAMÍREZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.130.601.606 expedida en la ciudad de Cali, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No. 217 927 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de Apoderada especial de la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S** representada legalmente por el señor Luis Eduardo Jiménez mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.244.594 de San Andrés. Por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR** la demanda verbal de responsabilidad civil contractual formulada ante usted por la sociedad **RUTA INMOBILIARIA S.A** de la siguiente manera:

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Es parcialmente cierto. Si bien los demandados a la fecha de la restitución voluntaria debían por concepto de servicios públicos la suma de **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE (\$1.765.606.00)**, el demandante dentro de la demanda, anexos de la demanda y subsanación no aporta factura de servicios públicos domiciliarios en donde conste la obligación. Por el contrario, encontramos que solamente en los anexos de la demanda presento a folio 64 copia de comprobante de pago de dicho concepto.

Conforme lo estipulado en el artículo 422 del C.G.P. el deudor solo puede ser ejecutado si se presenta un documento en el que conste una obligación clara, expresa y exigible que para el caso en concreto el titulo ejecutivo que presta dicho merito ejecutivo es la factura de servicios públicos el cual no fue aportado por el demandante en la demanda, sus anexos o la subsanación de la demanda, ya que, como se mencionó, el comprobante de pago no se entiende un titulo ejecutivo como tal por medio del cual pueda realizar el cobro de la obligación a mi apoderado.

Por tanto, se entiende y demuestra al despacho que frente a esta obligación el demandante no constituyo los requisitos legales para realizar el cobro o hacer exigible el pago de esta obligación.

SÉPTIMO: Es cierto.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que la cláusula octava del contrato estipula lo referente a la cláusula penal, se puede observar que el demandante está realizando una indebida interpretación de la misma y por ende una indebida cuantificación de la pena. A continuación, me permito citar dicha cláusula:

*“Octava: **Clausula Penal:** El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o mas mensualidades, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO y su CODEUDOR SOLIDARIO renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.”* (negrilla y subrayado por fuera del texto)

Esto quiere decir que la cláusula penal de manera anticipada esta estipulando una suma de dinero que se puede determinar para el caso en que se presente un incumplimiento contractual, dicha suma corresponde a un monto igual al de la obligación principal. Del presente contrato de arrendamiento es evidente que la obligación principal por parte de mi poderdante es el pago de los cánones de arrendamiento, valor del canon que para marzo del año 2019 se encontraba en **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)**.

El Código de Comercio en el artículo 867 en su párrafo segundo regula la cláusula penal, estipulando que:

“ARTÍCULO 867. <CLÁUSULA PENAL>. Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse.

Quando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella.

Quando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.” (negrilla y subrayado por fuera del texto)

Se observa que el legislador está imponiendo un límite pecuniario para la cláusula penal, lo cual no puede superar el valor al monto de la obligación principal, de lo cual se entiende que no puede superar el valor de un (01) canon de arrendamiento. Como consecuencia se tiene que el valor de la cláusula penal para el caso que nos atañe y que es la pena solicitada por el demandante en el escrito de demanda y subsanación a la misma corresponde a la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** y no el valor que la contraparte señala en el referido hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones incoadas por el demandante y más concretamente a la pretensión segunda, toda vez que la parte actora aplica indebidamente lo expresamente señalado en la cláusula octava del contrato y desconoce lo estipulado en el artículo 867 párrafo segundo del Código de Comercio conforme fue explicado en la contestación del hecho noveno de la referida contestación.

El demandante tanto en el texto de la demanda como en la subsanación se encuentra solicitando meramente solicitó a título de indemnización de perjuicios la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por

concepto de restauración del inmueble arrendado y la cláusula penal la cual con lo ya explicado en la excepción primera se tendría por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** .

Esto quiere decir que la parte actora en vez de solicitar que se le pague todas las sumas de dinero correspondientes a las obligaciones pendientes, además de la indemnización y clausula penal; esta elige solicitar al despacho en el petitum de la demanda meramente lo relacionado a la indemnización y clausula penal, dejando de lado las obligaciones pendientes.

Por lo cual se entiende que la parte demandante renuncia de manera **IMPLÍCITA** a la obligación principal y únicamente solicita se le reconozca el valor de la restauración del bien inmueble a título de indemnización de perjuicios y una suma correspondiente a la penalidad señalada en la cláusula penal, sumas de dinero que en total da un valor de **DIECISIETE MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$17.392.308.00)** discriminado de la siguiente manera:

- **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y que la parte actora lo denomina suma de dinero por indemnización de perjuicios.
- **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** por concepto de clausula penal la cual corresponde al valor de una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena, es decir el valor del ultimo canon de arrendamiento.

De igual forma, me opongo a la condena en costas y agencias en derecho teniendo en cuenta lo manifestado en la presente contestación en especial la tasación de los perjuicios realizados por el demandante.

Por lo anterior, me permito Señor Juez, presentar las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERO – INDEBIDA CUANTIFICACION DE LA CLAUSULA PENAL: Como ya fue manifestado en el presente documento, la contraparte realiza una indebida interpretación de la clausula penal estipulada en el contrato y adicionalmente ignora lo señalado en el artículo 867 parágrafo segundo del Código de Comercio. Por tal motivo se solicita se cuantifique la clausula penal por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)** el cual corresponde al valor del último canon de arrendamiento para el año 2019, dicha suma de dinero constituye la obligación principal dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y por tanto la cláusula penal teniendo en cuenta la normatividad vigente no puede superar este valor.

SEGUNDO: Se solicita al señor Juez se reconozca única y exclusivamente lo pedido por la parte actora, en el sentido de que dicha parte meramente solicitó a título de indemnización de perjuicios la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y la cláusula penal la cual con lo ya explicado en la excepción primera se tendría por la suma de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESON M/CTE (\$6.649.579.00)**.

Esto quiere decir que la parte actora en vez de solicitar que se le pague todas las sumas de dinero correspondientes a las obligaciones pendientes, además de la indemnización y clausula penal; esta elige solicitar al despacho en el petitum de la demanda meramente lo relacionado a la indemnización y clausula penal, dejando de lado las obligaciones pendientes.

Por lo cual se entiende que la parte demandante renuncia de manera **IMPLÍCITA** a la obligación principal y únicamente solicita se le reconozca el valor de la restauración del bien inmueble a título de indemnización de perjuicios y una suma correspondiente a la penalidad señalada en la cláusula penal, sumas de dinero que en total da un valor de **DIECISIETE MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$17.392.308.00)** discriminado de la siguiente manera:

- **DIEZ MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$10.742.729)** por concepto de restauración del inmueble arrendado y que la parte actora lo denomina suma de dinero por indemnización de perjuicios.
- **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$6.649.579.00)** por concepto de cláusula penal la cual corresponde al valor de una suma igual al monto de la obligación principal a título de pena, es decir el valor del último canon de arrendamiento.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, se sirva tener como tales las siguientes pruebas:

- Original del poder a mí conferido, por la sociedad **IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES FÉNIX S.A.S NIT. 805.000.929-7**

ANEXOS

Adjunto poderes conferidos, los documentos relacionados en el acápite correspondiente a pruebas.

NOTIFICACIONES

Mi representado en la calle 9a No. 42-55, conjunto residencial Farallones de Cali, apto 303 – torre a, barrio los Cámbulos en la ciudad de Cali

La suscrita las recibirá en la secretaria del despacho, en la calle 9a No. 42-55, conjunto residencial Farallones de Cali, apto 303 – torre a, barrio los Cámbulos en la ciudad de Cali o en el correo electrónico: henao@grupocompromiso.com

Del señor Juez,

Atentamente,



STEPHANIA HENAO RAMÍREZ
C.C. No. 1.130.601.606 de Cali
T.P. No. 217 927 del C. S. de la J.