

CONTESTACIÓN DEMANDA 2022-00160-00.pdf

IVAN LEMA ZULETA <ivanlemaz@hotmail.com>

Lun 29/08/2022 16:32

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Obtener [Outlook para Android](#)

Señores
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Ref: PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO – PREDIO RURAL
Demandante: MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA
Demandado: JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN Y OTRA
Rad: 2022-0060-60

JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN, mayor de edad, con cédula No. 87.571.930 de Sandona Nariño, obrando en mi propio nombre, domiciliado en Sevilla Valle, ante usted con el debido respeto manifiesto que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado IVAN LEMA ZULETA, también mayor de edad, domiciliado en Sevilla Valle, identificado con la cédula No. 94.254.643 de Caicedonia Valle, con Tarjeta Profesional No. 95381 del C.S.J, para que ante usted me represente en defensa de mis derechos e intereses dentro del asunto de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades en especial las de conciliar, transigir, renunciar, recibir, sustituir y reasumir el presente poder, tachar documentos y testigos de falso, presentar pruebas y excepciones y todo lo que se haga necesario para el cumplimiento de su mandato.

Atentamente,



JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN
C.C No. 87.571.930 de Sandona Nariño



Acepto,



IVAN LEMA ZULETA
C.C No. 94.254.643 de Caicedonia Valle
T.P No. 95381 del C.S.J.

Señores
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
Sevilla Valle

Ref. PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO- PREDIO RURAL.

Demandante: MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA.

Demandados: JELI GIRALDO TOBAR PASTUZANY OTRA.

Radicación: 2022-00160-00

IVÁN LEMA ZULETA, mayor de edad, domiciliado en este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía No.94.254.643 de Caicedonia Valle, abogado con Tarjeta Profesional no.95.381 del C.S. de la J. actuando en mi condición y apoderado del demandado en el asunto de la referencia señor JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN, también mayor de edad, domiciliado en este municipio de Sevilla valle, identificado con la cedula de ciudadanía numero 87.571.930; ante usted con el debido respeto, y estando dentro del término legal me permito dar contestación a la demanda impetrada en contra de este, a lo cual procedo en los siguientes términos:

A LOS HECHOS...

Al primero: es parcialmente cierto pues así se desprende del contrato de arrendamiento anexo a la demanda, pero cabe aclarar que la señora DEYSI NATALIA TOBAR PORTILLA no fue arrendataria, no suscribió el contrato, como tampoco recibió el inmueble arrendado, es decir no presto su consentimiento o aceptación en el contrato, cabe aclarar que inicialmente ella y a ser arrendataria pero al final ello no ocurrió, no presto su consentimiento y no se modificó el contrato excluyendo su nombre del mismo, es cierta la tradición, la propiedad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento pues así se desprende del certificado aportado.

Al segundo: es cierto, así se desprende del contrato de arrendamiento, pero con la salvedad realizado en el hecho anterior.

Al tercero: es cierto pues así se desprende del contrato de arrendamiento, pero cabe aclarar que el hecho del subarriendo a un tercero era un hecho conocido por la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA mandataria de la arrendataria, tal circunstancia se estuvo a la espera de su formalización por escrito lo cual nunca ocurrió pues esta última, no acepto el subarriendo y dio por terminado el contrato exigiendo al subarrendatario la restitución del bien dado en arrendamiento, situación que se presentó para el mes de abril del año 2020.

Al cuarto: es cierto, así se desprende del contrato de arrendamiento aportado a la demanda, con la salvedad indicada en la contestación del hecho primero respecto a que la señora DEISY NATALIA TOBAR PORTILLA no tuvo la condición de arrendataria en la relación contractual.

Al quinto: es parcialmente cierto, en el contrato se pactó una cláusula por incumplimiento de VEINTE MILLONES DE PESOS, pero cabe aclarar que la misma constituye un abuso del derecho por parte de la mandataria de la arrendadora, pues la misma es desbordada, exagerada; el valor total del

contrato de arrendamiento lo era la suma de TREINTAY SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000) en donde el valor de la multa establecida por la arrendadora es mucho más de la mitad lo que genera un enriquecimiento ilícito para la parte que pretenda cobrarla, en este caso la parte arrendadora.

No es cierto como se indica este hecho que la apoderada de la arrendadora solo haya tenido conocimiento del hecho del subarriendo en fecha reciente tuvo conocimiento desde el mismo momento en que ello ocurrió, ya que se le solicito que expresara su aprobación escrita como lo exige el contrato, solo que esta no accedió a ello, dio por terminado el contrato de arrendamiento y solicito la restitución del inmueble, lo cual efectivamente ocurrió; este para el mes de abril de 2020.

Al sexto: lo narrado aquí no constituye un hecho sino una apreciación del apoderado de la demandante que en todo caso carece de objeto toda vez que la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA, apoderada de la arrendataria, ya obtuvo la restitución del inmueble arrendado, finca la esperanza, desde el mes de abril de 2020.

Al séptimo: no aparece en el libelo de la demanda.

Al octavo: no aparece en el libelo de la demanda.

Al noveno: no aparece en el libelo de la demanda.

Al décimo: es cierto así, se desprende del poder conferido.

A LAS PRETENSIONES...

Con base en la contestación dada a los hechos de la demanda, en las excepciones de fondo o de mérito que se formulara y en los fundamentos de derecho, que oportunamente invocaré me permito pronunciarme frente a las pretensiones de la demanda en los siguientes términos:

A la primera: Me opongo a esta pretensión, por las siguientes razones: la primera: la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA no es la arrendadora, no se encuentra legitimada por activa, no es parte en el proceso, cierto es que actuó en la suscripción del contrato de arrendamiento, pero como apoderada de su señora madre, la señora MARIA CECILIA VALENCIA esta última es quien tiene la facultad de ser parte y de demandar la pretensión, no la primera, quien solo es una mandataria, lo que no le da la condición de parte, no puede demandar a nombre propio. Segunda : la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado se dio desde el mes de abril de 2020, por parte de la apoderada de la arrendadora, por lo que tal pretensión carece de objeto material; el bien objeto del contrato se encuentra en poder de la apoderada de la arrendadora o a quien ella se los haya entregado a título alguno.

A la segunda: me opongo a esta pretensión, como se dijo también en la oposición a la anterior, toda vez que ni mi representado, el señor JELI GIRALDO TOVAR PASTUZAN, ni ninguno de sus familiares, dependientes o allegados, detentan el inmueble a ningún título, ni siquiera tenencia, ya que el inmueble fue restituido a la apoderada de la arrendadora desde el mes de abril de 2022, esta pretensión carece de objeto material.

A la tercera: me opongo a esta pretensión, como se dijo también en la oposición a la anterior, toda vez que ni mi representado, el señor JELI GIRALDO TOVAR PASTUZAN, ni ninguno de sus familiares, dependientes o allegados, detentan el inmueble a ningún título, ni siquiera tenencia, ya que el inmueble fue restituido a la apoderada de la arrendadora desde el mes de abril de 2022, esta pretensión carece de objeto material. Quienes se encuentren en el inmueble, al momento de realizarse diligencia de lanzamiento si es que se ordena, ninguna relación de dependencia tienen con el demandado el señor JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN, son ajenos a él, al contrato de arrendamiento, no tienen ninguna dependencia con aquel, por lo que de si alguna decisión se toma que le afecte sus consecuencias o efectos no son oponibles a terceros. Quienes se encuentren ocupando el bien objeto de este litigio, están allí por cuenta y dependencia de la arrendadora, pues fue su apoderada quien allí los puso desde que recibió la propiedad en el mes de abril de 2020.

A la cuarta: Me opongo a esta pretensión toda vez que la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA no es la arrendadora, no se encuentra legitimada por activa, no es parte en el proceso, cierto es que actuó en la suscripción del contrato de arrendamiento, pero como apoderada de su señora madre, la señora MARIA CECILIA VALENCIA esta última es quien tiene la facultad de ser parte y de demandar la pretensión, no la primera, quien solo es una mandataria, lo que no le da la condición de parte, no puede demandar a nombre propio

A la quinta: Me opongo a que mi representado sea condenado en costas y agencias en derecho por este proceso debido a que las pretensiones carecen de causa legal, por no estar presente la legitimación por activa, por el contrario de ser despachada desfavorablemente las pretensiones de la demandante, solicito se le condene en costas y en perjuicios en favor del demandado.

A la sexta: No me opongo.

A la séptima: me opongo a que se ejerza derecho de retención sobre bienes efectos de comercio, dinero, y bienes muebles que se hallen en el inmueble objeto de litigio, toda vez que la personas que ocupan gozan y usan la propiedad son ajenos, no tienen ningún vínculo relación con el demandado, por lo que disponerse alguna medida sobre dichos bienes se estarían afectando causando perjuicios a terceros de buena fe que nada tienen que ver con el proceso.

Con base en la contestación de los hechos, en la oposición de las pretensiones de la demanda, como medio de defensa, me permito formular las siguientes...

EXECCIONES DE FONDO O DE MERITO...

PRIMERA EXCEPCIÓN: FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA:

Solicito declarar probada esta excepción, con fundamento en el hecho que la persona que figura en este proceso como demandante es la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA así se indica en el preámbulo de la demanda, se

da su nombre y número de identificación, no se menciona que actué como apoderada de otra persona, es así como en el poder que se confiere al apoderado judicial para que presente la demanda, se indica que obra en nombre propio y como arrendadora, situación está que riñe, va en contravía de la realidad, toda vez que la persona que realmente aparece como arrendadora en el contrato de arrendamiento objeto de litigio, es la señora MARIA CECILIA VALENCIA, además pues propietaria inscrita del inmueble objeto de contrato, se anexan a la demanda como prueba, el contrato de arrendamiento donde clara mente se dice que esta última ostenta tales condiciones, y que la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA es simple mente su apoderada, así mismo se aporta con la demanda, copia de la escritura pública número 797 del día 19 de septiembre de 2016 de la notaria primera de Sevilla lo cual corrobora el mandato conferido a esta última, se aporta con la demanda de igual manera certificado de vigencia del poder antes mencionado, razón por la cual está claro el mandato conferido, razón por la cual quien tiene la facultad de ser parte es MARIA CECILIA VALENCIA, y quien es apoderada es MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA, y esta última si actúa en condición de apoderada así debe indicarlo y no decir que se actúa en nombre propio como se indica en la demanda, donde valga decirlo no se menciona a la poderdante, a la legitimada por activa.

SEGUNDA: CARENCIA DE OBJETO POR SUSTRACCIÓN DE MATERIA.

Solicito respetuosamente declara probada esta excepción, en el hecho que el bien objeto de litigio le fue entregado, restituido materialmente a la apoderada de la arrendadora, a la señora MONICA ANDREA VALENCIA VALENCIA, desde el mes de abril del año 2020, fecha desde la cual lo ha tenido a su cargo, las personas que lo usan gozan o disfrutan no tienen ningún tipo de relación o dependencia con mi poderdante son totalmente ajenas a él y desde la fecha indicada el señor JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN no ha vuelto a tener ninguna relación con el predio arrendado y ya restituido desde esa fecha; tan evidente es el supuesto factico de esta excepción que no se demandan en pago de los cánones de arrendamiento que se hubiesen causado si en poder de mi representado hubiese estado.

TERCERA DOLO Y MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE:

Este medio exceptivo tiene su fundamento en lo dispuesto en el artículo 63 inciso final del C. Civil, el cual establece: "El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro

Mi representado considera que existe dolo y mala fe de la parte demandante, quien no solamente ha promovido el presente proceso invocando unas causa inexistente, lo cual es la restitución de un inmueble que ya le fue devuelto, entregado restituido sino a que ha dado información inexacta y falsa al despacho y a su propio apoderado, ha indicado actuar a nombre propio cuando es evidente que actúa en virtud a un mandato conferido en su favor, todo esto con la intención ilegítima de obtener un provecho económico ilícito contenido en la pretensión número 4 de la demanda.

Actúa también con dolo y mala fe la apoderada de la arrendadora, cuando estipulo en el contrato de arrendamiento, una clausula penal por incumplimiento de VEINTE MILLONES DE PESSOS (\$20.000.000) cuando en canon anual de arrendamiento solo es la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.) y el canon en total del lapso pactado es la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS

(\$36.000.000) dicha cláusula penal excesiva y desmedida se solicitará también como excepción su reducción regulación o perdida para la parte demandante, pero por si sola demuestra la mala fe de la apoderada de la arrendadora.

También actúa la demandante con dolo y mala fe cuando manifiesta ejercer derecho de retención sobre bienes muebles efectos de comercio, joyas, dinero que se encuentren dentro del bien inmueble rural objeto de la acción de restitución, cuando es concedora que las personas que allí habitan que allí se encuentran que usan el inmueble nada tienen que ver no dependen del señor JELI GIRALDO TOBAR PASTUZAN pues ese inmueble le fue entregado restituido desde abril de 2020.

Se actúa con mala fe cuando se pretenden se orden y practiquen diligencias y medidas cautelares poniendo en movimiento la administración judicial cuando por sustracción de materia se carece de objeto en lo pedido y demandado.

Reitero solicitar respetuosamente, declara probada esta excepción.

CUARTA: REDUCCION, REGULACION PERDIDA INAPLICABILIDAD DE LA CLAUSULA PENAL.

Respetuosamente solicito declara probada esta excepción con fundamento en el hecho que la cláusula DECIMA PRIMERA : CLASULA PENAL establecida en el contrato de arrendamiento y objeto de litigio, es desbordada, excesiva, desmedida supera los límites establecidos en la ley civil, se pactó una clausula penal por incumplimiento de VEINTE MILLONES DE PESOS, pero cabe aclarar que la misma constituye un abuso del derecho por parte de la mandataria de la arrendadora, pues la misma es desbordada, exagerada; el valor total del contrato de arrendamiento lo era la suma de TREINTAY SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000) en donde el valor de la multa establecida por la arrendadora es mucho más de la mitad lo que genera un enriquecimiento ilícito para la parte que pretenda cobrarla, en este caso la parte arrendadora.

No es cierto como se indica por la demandante que solo haya tenido conocimiento del hecho del subarriendo en fecha reciente, sino que tuvo conocimiento desde el mismo momento en que ello ocurrió, ya que se le solicito que expresara su aprobación escrita como lo exige el contrato, solo que esta no accedió a ello, dio por terminado el contrato de arrendamiento y solicito la restitución del inmueble, lo cual efectivamente ocurrió; este para el mes de abril de 2020.

PRUEBAS

Documentales solicito tener como tales:

1. certificado de tradición del bien inmueble objeto del litigio matrícula 382-9529 aportado por la demanda.
2. Copia de la escritura N° 797 del 19 de septiembre de 2016, notaria primera de Sevilla, poder general aportado por la demanda.
3. Certificado N° 23 de la notaria primera de Sevilla, vigencia de poder aportado por la demanda.
4. Contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto del litigio aportado por la demanda.
5. Poder especial conferido al doctor Henry Hoyos Patiño aportado por la demanda.

Testimoniales solicito ordenar y practicar prueba testimonial de las siguientes personas:

1. Luis Antonio Ceballos Guerrero, domiciliado en el corregimiento de San Antonio Sevilla Valle, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.212.556.
2. Juan David Martínez, domiciliado en Sandoná Nariño calle 6 con carrera 5 esquina Barrio San José

Interrogatorio de parte:

Solicito ordenar y practicar interrogatorio de parte en la persona de la demandante señora Mónica Andrea Valencia Valencia quien personalmente interrogaré en la fecha y hora que a bien tenga señalarse.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho lo establecido en el artículo 384 del código general del proceso y 1973 y siguientes del código civil Colombiano y demás normas concordantes y complementarias.

PROCESO, CUANTÍA Y COMPETENCIA

Los indicados en la demanda

TRÁMITE

Al presente asunto debe dársele el trámite de un proceso verbal conforme a lo establecido en el artículo 382 del CGP

ANEXOS

Me permito anexar a la demanda, los documentos aducidos como prueba.

NOTIFICACIONES

La demandante y su apoderado recibirán en la dirección aportada en la demanda

Los demandados: en la dirección aportada en la demanda.

El suscrito apoderado: en el barrio Los Alpes- casa No.12 de este municipio de Sevilla. Email: ivanlemaz@hotmail.com, Celular: 3218415762

Atentamente,



IVÁN LEMA ZULETA
CC. 94.254.643 de Caicedonia Valle
T.P. 95.381 del C.S. de la J.