

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Alcalá (Valle)

ASUNTO: Pronunciamiento frente a la contestación de la demanda.

DEMANDANTE: NESTOR DE J. CIFUENTES CIFUENTES

DEMANDADO: HECTOR ARNULFO POLANIA RIVERA

PROCESO : Verbal (restitución de bien inmueble arrendado)

RADICADO: 2017-00599-00

OMAR FERNANDO LAHIDALGA V. identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado judicial del demandante **NESTOR DE J. CIFUENTES CIFUENTES**, me permito con la venia del despacho, pronunciarme frente a la contestación de la demanda, en los siguientes términos:

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LA CONTESTACION DE LOS HECHOS:

AL HECHO TERCERO: Si bien es cierto que el demandado dio aviso de su intención de no continuar con el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el punto en cuestión es que el arrendatario no hizo entrega del bien inmueble objeto del contrato, sino que de acuerdo a lo manifestado por el arrendador, éste le manifestó que le quedaba en el terreno arrendado una plantación de banano con una cosecha por recoger, por lo cual necesitaba una prórroga del contrato o un tiempo adicional para su recolección, a lo cual accedió el arrendador.

Es en este momento donde el contrato se prorrogó consensualmente para los efectos señalados, y una vez utilizado el bien inmueble para la recolección de la cosecha, no se dio aviso al arrendador para poner término al contrato, y mucho menos se procedió a la entrega del inmueble en debida forma, para efectos de inventarios y estado de conservación, transcurriendo a partir de ese momento un tiempo considerable sin aviso de entrega del inmueble rural, ocasionando al propietario un detrimento económico que es el objeto de lo que se reclama.

AL HECHO CUARTO: Si bien es cierto lo establecido en la cláusula décima del contrato, también es cierto que el contrato en virtud de lo acotado para el hecho tercero, fue modificado consensualmente y en consecuencia prorrogado indefinidamente por cuanto no se estableció una fecha cierta para la recolección de la cosecha pendiente, ocasionando al demandante el detrimento económico que se reclama.

AL HECHO SEXTO: En el momento en que el demandante en virtud del dilatado paso del tiempo tomó posesión de su predio, éste no se encontraba en buen estado de conservación ocasionando un evidente deterioro económico a su propietario.

AL HECHO SEPTIMO: No hubo entrega del bien. Sólo aviso de terminación del contrato que es una instancia completamente diferente; por cuanto para la entrega se requería el inventario de bienes arrendados, lo cual jamás se hizo por parte del arrendatario demandado, en consonancia con lo anteriormente acotado.

El cultivo de plátano que menciona el demandado, fue sembrado por el demandante mucho tiempo después, cuando entró nuevamente en posesión del inmueble de su propiedad.

FRENTE AL PRONUNCIAMIENTO DEL DEMANDADO A LAS PRETENSIONES:

No existe fundamento para la oposición a las pretensiones por todo lo expuesto en el pronunciamiento frente a la contestación de los hechos, por lo cual rechazamos esta oposición.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MERITO:

Rechazamos la invocación que el demandado hace de "cobro de lo no debido", por cuanto se ha causado un detrimento económico al demandante en virtud de todo lo antes referido; y en aplicación de la sana crítica del fallador y en aras de la equidad y la justicia el arrendador de buena fé, debe ser reparado en cuanto hace al detrimento económico ocasionado.

Ya se hizo mención de que el demandante no recibió el bien inmueble al término del contrato, sino que por el contrario, el contrato se prorrogó de facto por voluntad de las partes para efectos de la recolección de la cosecha.

Rechazamos igualmente la mención que se hace en el libelo de "petición temeraria", por cuanto ésta fue elevada en virtud de lo acotado en el presente documento.

De igual manera rechazamos la invocación de "cobro de lo no debido" por todo lo anteriormente señalado.

FRENTE A LA INVOCACION DE LESION ENORME EN CLUSULA PENAL

Esta cláusula de acuerdo a lo manifestado por el demandante, fue establecida por el arrendatario demandado, para el eventual contrato de compraventa, y no por el arrendador demandante, por lo cual se invierte en este caso la carga de la responsabilidad.

FRENTE A LA INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Estamos de acuerdo en cuanto al cumplimiento del contrato en su etapa contractual; en lo que no estamos de acuerdo es en la ausencia de responsabilidad en virtud de la prórroga tácita consensual que le ocasionó perjuicio económico al arrendador.

FRENTE A LA IMPROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN EFECTIVA Y PREVIA

No desaparece el fundamento de la restitución, por cuanto como se ha dejado expuesto el bien no fue restituido al vencimiento del plazo establecido en el contrato ni en ningún momento, sino tiempo después, de facto por el arrendador, una vez obtenida sentencia favorable y expedida la escritura respectiva a nombre del arrendador. Obtenidos estos documentos de propiedad, el demandante en consonancia con las cláusulas del contrato hizo manifestación al demandado de su intención de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa insertado como cláusula accesoria en el contrato de arrendamiento lo cual fue desistido por el demandado. Una vez el demandado desistió del contrato de compraventa, el arrendador entró en posesión del inmueble encontrando el terreno en mal estado por su total abandono con la casa de habitación totalmente caída y canceladas y sin contadores los servicios de agua y energía además de la pérdida del derecho de servidumbre de tránsito por obstrucción física en virtud de sembrados de frutales y café. En los primeros meses del año 2020 el arrendador, en consecuencia de lo anterior entró a recuperar los terrenos y la casa de inmueble, debido a su estado de abandono. Por lo tanto, el demandante contrató al señor Silvio de Jesús Muriel Herrera residente en el municipio de Alcalá, portador de la C.C.#6.110.143 de Alcalá y tel 311-3273347 para que consiguiera un trabajador experto en limpias o desyerbas y siembras en la finca, obteniendo los servicios del señor Jhon Jairo Cardona Guilteros con C.C.#9.732.239 y tel: 316-2748227 para el efecto,

quien procedió a limpiar y ahoyar para la siembra de plátano y yuca. El administrador actual de los cultivos es el señor Henry de Jesús Marín Flórez con C.C.#16.207.154 y tel: 322-648925 quien da fé de que antes del actual cultivo no existieron otros dado su conocimiento del sector agrícola. Igualmente lo hará el señor topógrafo Adrián Ramírez Cardona con C.C.#1.114.400.426 y Licencia Profesional #01-15581, al igual que el topógrafo Ramiro Gómez Mejía, tel. 314-3636541.

Por lo tanto no es posible hablar de que el arrendador lo haya usufructuado desde la fecha que se menciona en la contestación de la demanda, constituyendo este hecho una falsedad vertida por el demandado. El cultivo de plátano a que se hace referencia reiteradamente en la contestación de la demanda, fue sembrado por el demandante una vez el terreno fue adecuado para la siembra de plátano en los primeros meses del año 2020 como será demostrado en audiencia por el trabajador contratado para el efecto.

En consecuencia rechazamos loas afirmaciones de que se presenta una falsedad en la afirmaciones vertidas en el escrito de la demanda.

FRENTE A LA MENCIONADA TEMERIDAD DEL ACCIONANTE

Rechazamos la invocación que hace el demandado a la temeridad o mala fe del demandante, por cuanto los hechos relatados en la demanda son acordes a la realidad, como se demostrará en el debate probatorio, en cuanto a que la demanda encuentra un sustento fáctico en las pruebas que se practicarán en el transcurso del proceso.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR EL DEMANDADO

Desde ya formulamos tacha como testigos sospechosos a los señores Juan Diego Campo Pulgarín y Alberto Bedoya Duque por las razones de ley que se expondrán en el momento de rendición de sus testimonios.

En relación con el interrogatorio de parte y la inspección judicial solicitadas por el demandado, el demandante está dispuesto en el momento en que el despacho lo ordene.

Del señor Juez, atentamente,

OMAR FERNANDO LAHIDALGA V.

C.C.#10.064.629 de Pereira

T.P.#131614 del C.S.J.