



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
FÓMEQUE, CUNDINAMARCA

Fómeque, Cundinamarca, martes, dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022)

RAD – PROCESO VERBAL NÚMERO 2527940890012020-00095/00, DEMANDANTE ADELA VARGAS TURRIAGO, DEMANDADO NEISER VELÁSQUEZ HERRERA Y OTRO.

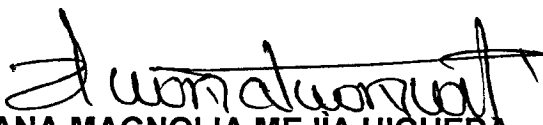
Vista la información secretarial que antecede y teniendo en cuenta el poder remitido por el demandado señor Neiser Velásquez Herrera, así como la solicitud de incidente de nulidad a través de su apoderado judicial y copia de la audiencia inicial llevada a cabo el pasado 14 de diciembre, el despacho, **dispone.-**

Primero: Reconocer al abogado William Sánchez Toro como apoderado judicial del señor Neiser Velásquez Herrera, en los términos y para los efectos del poder legalmente conferido.

Segundo: De la solicitud de nulidad presentada por el apoderado judicial del demandado señor Neiser Velásquez Herrera, córrase traslado a la parte demandante por el término legal de tres (3) días.

Tercero: Por secretaría, remítase al apoderado judicial del demandado Neiser Velásquez Herrera, copia de la audiencia inicial llevaba a cabo el 14 de diciembre de 2021.

NOTIFÍQUESE


DIANA MAGNOLIA MEJÍA HIGUERA,
Juez

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:	
La providencia anterior es notificada por anotación en	
ESTADO No <u>003</u>	Hoy <u>19 JAN 2022</u>
La Secretaria	
	
ANGELA LIZETH RIVERA FUENTES.	

119

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA LA LAGUNA

En este por el presente documento que entre nosotros, a saber: **LUIS IGNACIO RINCON AGUDELO** mayor de edad vecino y residente en **FOMEQUE**, identificado como aparece al pie de la firma, se denominara **EL ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra **LEIDER YESID VELASQUEZ HERRERA**, mayor de edad, vecino y residencia en el Municipio de Fomeque, identificado como aparece al pie de la firma y quien para todos los efectos se denominara **EL ARRENDATARIO**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento de la finca llamada **LA LAGUNA** ubicada en la vereda **POITERO GRANDE** del municipio de Fomeque Cundinamarca que se determina por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: **EL ARRENDADOR** concede a **EL ARRENDATARIO** el goce y uso de la finca **LA LAGUNA** situada en la vereda **POITERO GRANDE** del municipio de Fomeque, inmueble cuyos linderos generales y especiales se relacionan en la cláusula décima tercera de este contrato, con el pie con tierras de Julio Vargas, separada por un camino real, el costado derecho con tierras de Julio Vargas, separada por chamba, por cabecera con tierras de Romelia Vargas, separa mojones, por el costado izquierdo con tierras de Primitivo Castro, separa chamba y encierra.

SEGUNDA: **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** por el goce y uso del inmueble y de los elementos que le son inherentes al valor de **UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000)**, anuales que la **EL ARRENDATARIO** deberá pagar en el domicilio y residencia de **EL ARRENDADOR** o a su orden los cinco primeros días de cada año según fecha del contrato.

TERCERA: **EL ARRENDATARIO** se compromete a darle al inmueble en forma exclusiva el uso, **PARA ACTIVIDADES AGRICULTURA Y GANADERIA** no podrá ceder, ni subarrendar, ni transferir este contrato sin la autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a dar por terminado de inmediato el presente contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de **EL ARRENDADOR** podrá celebrar un nuevo contrato usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o cuales renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**.

CUARTA: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido la finca objeto de este contrato en buen estado y habilitada **PARA ACTIVIDADES AGRICULTURA Y GANADERIA**.

QUINTA: **EL ARRENDADOR** hará entrega del inmueble a **EL ARRENDATARIO** el día 13 de Enero de 2020 en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y **EL ARRENDATARIO** manifiesta que lo recibe en esas condiciones, comprometiéndose a permitir la entrada de **EL ARRENDADOR** en cualquier momento para hacer los arreglos y verificación del estado físico de la finca que **EL ARRENDADOR** estime conveniente.

SEXTA: **EL ARRENDATARIO** queda obligado a hacer las reparaciones necesarias que sean ocasionadas por hechos de él o de sus dependientes, pero siempre dando aviso por escrito a **EL ARRENDADOR**.

SEPTIMA: **EL ARRENDATARIO** se compromete a: 1) mantener y reportar cualquier novedad que afecte el inmueble, a **EL ARRENDADOR**. 2) usar la finca que se le arrienda según los términos y la voluntad de las partes expresada en este contrato. 3) velar por la conservación del inmueble y de las cosas recibidas en arrendamiento. 4) restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que le fue entregado, además con las mejoras que se le hagan por cuenta de **EL ARRENDADOR**, y poniéndolo al servicio de esta último. 5) no hacer mejoras sin autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. Si las hiciere, serán de propiedad de este.

OCTAVA: Son causales de terminación unilateral de contrato a las de ley y especialmente las siguientes por parte de **EL ARRENDADOR**: 1) el no cumplimiento de mantenimiento y cuidado del inmueble, objeto del contrato, 2) el subarriendo, la cesión y el cambio de la destinación del inmueble sin consentimiento de **EL ARRENDADOR**. 3) las mejoras, cambios que se hagan al inmueble sin autorización expresa de **EL ARRENDADOR** o la destrucción total o parcial de inmueble por parte de **EL ARRENDATARIO**, de sus familiares o de sus empleados.

El Arrendatario. EL ARRENDADOR, para inmediatamente antes de la entrega y entrega de los inmuebles sin necesidad de reconvencción alguna a lo cual renuncia EL ARRENDATARIO, renuncia expresa a los requerimientos de que trata el Código Civil y el C.P.C. y demás disposiciones que los aclaran, modifiquen, reglamenten o sustituyan.

DECIMA: Tanto EL ARRENDADOR, como EL ARRENDATARIO, podrán dar por terminado este contrato en forma unilateral mediante preaviso escrito dado a la otra parte con tres meses de anticipación, quedando entendido que este preaviso podrá darse en cualquier momento de la vigencia del contrato, incluso antes de la primera prórroga, sin necesidad de esperar a su vencimiento y prórrogas sucesivas. PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO declara expresamente que renuncia al desahucio y en consecuencia EL ARRENDADOR solo queda obligado a dar EL ARRENDATARIO el preaviso de tres meses que trata la presente cláusula PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento de que EL ARRENDADOR enajene los inmuebles objeto de este contrato, el preaviso a EL ARRENDATARIO será solamente de dos meses y de acuerdo con las demás obligaciones determinadas en esta cláusula.

DECIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: Las partes acuerdan como cláusula penal la suma equivalente CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400 000) sin perjuicio del pago de los cánones de los gastos que se ocasionen por la restitución judicial o extrajudicial de inmueble.

DECIMA SEGUNDA: El presente contrato tendrá un término de duración de un (1) seis años a partir del 13 de Enero de 2020, hasta el 13 de Enero del año 2026

DECIMA TERCERA: EL ARRENDADOR no autoriza a EL ARRENDATARIO a modificar y/o actualizar los linderos generales y especiales del inmueble objeto del presente contrato, con posterioridad a la firma del mismo. DESCRIPCION: CON EL PIE CON TIERRAS DE JULIO VARGAS, SEPARADA POR UN CAMINO REAL, EL COSTADO DERECHO CON TIERRAS DE JULIO VARGAS, SEPARADA POR CHAMBA, POR CABECERA CON TIERRAS DE ROMELIA VARGAS, SEPARA MOJONES, POR EL COSTADO IZQUIERDO CON TIERRAS DE PRIMITIVO CASTRO, SEPARA CHAMBA Y ENCIERRA

DECIMA CUARTA: Las partes declaran que conocen todos y cada uno de los términos de este contrato, que lo aceptan en su integridad y en constancia lo firma en Fomeque. Hoy 13 de Enero de 2020.

EL ARRENDADOR



Luis Ignacio Rincon Agudele
LUIS IGNACIO RINCON AGUDELO
CC. 80.525.977 DE FÓMEQUE
CEL: 312 584 31 26

EL ARRENDATARIO



Leider Yesid Velasquez
LEIDER YESID VELASQUEZ HERRERA
CC. 1.071.630.263 DE FÓMEQUE
CEL: 310 232 55 25

Doctora:

DIANA MAGNOLIA MEJÍA HIGUERA

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

FOMEQUE – CUNDINAMARCA

REF: PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: ADELA VARGAS TURRIAGO

DEMANDADOS: NEISER VELÁSQUEZ HERRERA Y LUIS IGNACIO RINCON AGUDELO

RAD N: 252794089001-2020-00095-00

WILLIAM SANCHEZ TORO, mayor de edad y vecino de Villavicencio, abogado en ejercicio, obrando como apoderado del demandado señor **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, con C.C.Nº 1'071.629.581 de Fomeque – Cundinamarca, respetuosamente le manifiesto a la Señora Juez la notificación que promuevo **INCIDENTE DE NULIDAD POR NO HABERSE PRACTICADO EN LEGAL FORMA LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**, conforme lo dispone el numeral 8 del Art. 133 del C.G.P., en base a los siguientes:

HECHOS

1. La dirección señalada en la demanda para notificar a mi poderdante, señor **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, no es la correcta y menos que se diga solamente en la vereda Potrero Grande del municipio de Fomeque-Cundinamarca, sin señalar el nombre de la finca, si no es la **CALLE 14Nº 33-22 DE GRANADA, META**, celular 313 3137089, correo electrónico neiser039@gmail.com, pero esta no fue el destino a donde se envió la **CITACIÓN PARA LA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL**, conforme aparece en el folio Nº 100 (dirección: salida de Fomeque) del expediente, que fue la que tuvo en cuenta para la notificación por aviso, según constancia de la Empresa Postal Inter-rapidísimo(auto de fecha 22 de Octubre de 2021, Folio 111 del expediente).
2. Según aparece en la Certificación de Inter-rapidísimo que aparece a folio 100 del expediente, la dirección donde se entregó la notificación por aviso fue a la salida de Fomeque, cuantas salidas tiene Fomeque, a Choachi, Ubala, Ubaté, etc., una dirección muy genérica, etérea, y demasiado imprecisa.
3. Como sabemos que efectivamente, se rehusó la entrega, se negó a recibir la notificación por aviso; cuando el arrendatario de la finca la "Laguna", vereda "Potrero Grande" del municipio de Fomeque – Cundinamarca, que es el hermano del demandado mi poderdante señor **LEIDER YESID VELÁSQUEZ HERRERA**, afirma que a la finca la Laguna, no ha ido por allá nadie y que es mentiras que el o alguna otra persona se haya rehusado a recibir correo alguno de Inter-rapidísimo.
4. Acompaño contrato de arrendamiento de fecha 13 de enero de 2020, celebrado entre el demandado **LUIS IGNACIO RINCON AGUDELO** y el señor **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, respecto a la finca la "Laguna", materia de demanda; también para demostrar que el demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, no reside en dicho lugar.
5. La demanda está plagada de errores como por ejemplo el avalúo que se acompañó del perito **JOSÉ ANTONIO RICO RODRÍGUEZ**, en el capítulo del valor de la finca para el año 2016 se dijo: terreno, área 11.250 Mts2; valor unitario 5.000 valor total 56.250.000 y Construcciones: 63 mts2; valor unitario 425.000; valor total 26.775.000. para un Total de **60'225.000**. Lo que configura un error matemático, porque 56.250.000 más 26.775.000 da un Total 83'025.000 y no un Total de 60'225.000. Debió también haberse inadmitido la demanda en este aspecto, para que se aclarara este error cometido.

6. Si bien es cierto, que supuestamente al demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, se le notifico por aviso el 18 de Septiembre de 2021, quien se negó a recibir, vale decir el mismo **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, y dejo transcurrir en silencio el termino para contestar la demanda y proponer excepciones, situación curiosamente inexplicable; en el auto de fecha 02 de Noviembre de 2021, día martes, se hicieron una serie de advertencias y prevenciones totalmente legales y procedentes, donde señalo fecha para la audiencia inicial el día 14 de Diciembre de 2021 a la hora las 9:00Am, pero no se le advirtió al demandado, que conforme al Art. 73 del C.G.P., que para comparecer al proceso debería hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado, por tratarse de un proceso de Menor Cuantía, de lo contrario no podía ejercer su Derecho de Defensa, que fue lo que ocurrió en la Audiencia Inicial el día 14 de Diciembre de 2021 a la hora las 9:00Am.
7. Otra situación que viene hacer relevante, sumado a las anteriores irregularidades, es que el 22 de Octubre de 2021, a folio 110 del expediente, pasa al Despacho del Proceso número **252794089001-2020-00171-00** y no **252794089001-2020-00095-00**.
8. No se puede darle aplicación a lo dispuesto por el numeral 1 del Art. 136 del C.G.P., donde se considera saneada la nulidad "1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla. Porque si bien es cierto que conforme al numeral 4 del Art. 136 a pesar del vicio el auto procesal cumplió su finalidad, es decir, el demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, se hizo presente en el proceso de la referencia, se le ha violado el **DERECHO DE DEFENSA**, teniendo en cuenta todas las actuaciones irregulares anteriores.
9. Finalmente, debemos considerar que la notificación de la demanda, es el acto procesal más importante de todo el proceso y aquí no se cumplió debidamente, violándose el **DEBIDO PROCESO** y como consecuencia de ello el **DERECHO DE DEFENSA**

DERECHO

Numeral 8 Art. 133,134 y demás normas concordantes del Código General del Proceso

PRUEBAS

Toda la prueba documentada que reposa en el proceso de la referencia, en relación con la nulidad invocada y además solicito que se decreten las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito, comedidamente, se llame a declarar a la demandante **ADELA VARGAS TURRIAGO**, para que en la respectiva Audiencia, que se señale (Fecha y hora), absuelva Interrogatorio de Parte, que de manera verbal le formule, respeto a los hechos del presente **INCIDENTE DE NULIDAD**.

TESTIMONIAL

Solicito, se llame a declarar al señor **LEIDER YESID VELÁSQUEZ HERRERA**, hermano del demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, con C.C.Nº 1'071.630.263 de Fomeque – Cundinamarca, mayor de edad y vecino de Fomeque – Cundinamarca, residente en la finca "La Laguna", vereda "Potrero Grande", del municipio de Fomeque – Cundinamarca, con celular Nº 310 2325525, correo electrónico **leider_9392@hotmail.com**, para que declare sobre los hechos del presente **INCIDENTE DE NULIDAD**.

127

MOTIVO DE LA PRUEBA: con la anterior prueba testimonial, se pretende probar la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **LUIS IGNACION RINCON AGUDELO** y el señor **LEIDER YESID VELÁSQUEZ HERRERA** y como consecuencia de ello que el demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, no reside en la finca "La Laguna", vereda "Potrero Grande", del municipio de Fomeque – Cundinamarca.

Igualmente, se llame a declarar al demandado **LUIS IGNACION RINCON AGUDELO**, mayor de edad y vecino de Fomeque – Cundinamarca, propietario de la finca "La Laguna", vereda "Potrero Grande", del municipio de Fomeque – Cundinamarca, con celular N° 312 5843126, C.C.N° 80'525.977 de Fomeque – Cundinamarca, para que declare sobre los hechos del presente **INCIDENTE DE NULIDAD**.

MOTIVO DE LA PRUEBA: con la anterior prueba testimonial, se pretende probar la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre los señores **LUIS IGNACION RINCON AGUDELO** y el señor **LEIDER YESID VELÁSQUEZ HERRERA** y como consecuencia de ello que el demandado **NEISER VELÁSQUEZ HERRERA**, no reside en la finca "La Laguna", vereda "Potrero Grande", del municipio de Fomeque – Cundinamarca.

DOCUMENTAL

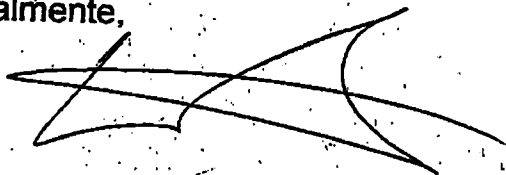
Acompaño, **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA LA LAGUNA**, de fecha 13 de Enero de 2020, celebrado entre los señores **LUIS IGNACION RINCON AGUDELO** y el señor **LEIDER YESID VELÁSQUEZ HERRERA**, respecto a la finca "La Laguna", vereda "Potrero Grande", del municipio de Fomeque – Cundinamarca.

PETICIÓN

Solicito, comedidamente, con base en los anteriores hechos y pruebas se declare la Nulidad de todo lo actuado, incluyendo el auto admisorio de la demanda, advirtiendo que tendrán plena validez las pruebas y medidas cautelares decretadas en el presente asunto, de conformidad con lo señalado en el Art. 138 del C.G.P.

Conforme a los efectos de la nulidad declarada sobre la interrupción o no de la prescripción en este caso concreto, deberá pronunciarse conforme lo dispone el Art. 95 ibídem del C.G.P.

Cordialmente,



WILLIAM SANCHEZ TORO
C.C.N° 7.529.307 de Armenia
T.P.N° 24672 del C.S de la J

Celular: N° 321-5067471

Email: abogadowilliamsancheztorovillavicencio@outlook.com

Dirección: Calle 38N° 31-21, Centro, Hotel San Jorge
Villavicencio- Meta