



JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE NEIVA HUILA  
Palacio de Justicia Oficina 909 teléfono 8711321  
[cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)

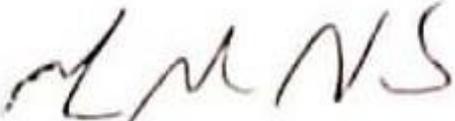
Neiva (H), treinta (30) de junio del dos mil veintitrés (2023)

**Proceso** : EJECUTIVO SINGULAR  
**Demandante** : JOHN FABIO FARFÁN ARCE  
**Demandado** : FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ  
CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ  
**Radicado** : 2022-832

Teniendo en cuenta el memorial poder allegado el pasado 15 de junio del 2023, se reconoce personería a la Dra. MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ identificada con CC. 1.075.223.293 expedida en Neiva y T.P. No. 179.194 del C.S. de la J. para actuar como apoderada judicial de los demandados CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ y FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ en los términos del poder conferido de conformidad con lo previsto en el artículo 75 del Código General del Proceso.

Vista la contestación de la demanda efectuada por la apoderada judicial de los demandados mediante memorial remitido el 15 de junio del 2023, se **CORRE TRASLADO** por el termino de diez (10) días a la parte demandante de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada para que se pronuncie sobre ellas, solicite y aporte pruebas, conforme lo señala el numeral 1 del artículo 443 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**JUAN PABLO RODRIGUEZ SANCHEZ**  
**JUEZ**

## CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2022-00832

María Isabel Ortiz Fernández <[belortizf@gmail.com](mailto:belortizf@gmail.com)>

Jue 15/06/2023 4:33 PM

Para: Juzgado 03 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Huila - Neiva  
<[cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACION DEMANDA EJECUTIVO SINGULAR 2022 - 00832.pdf;

Señor:

**JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES NEIVA HUILA**  
E.S.D.

**Referencia:** contestación demanda proceso ejecutivo singular radicado 2022-00832, propuesto por JOHN FABIO FARFAN ARCE contra **CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ y FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ.**

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.223.293 expedida en Neiva, con tarjeta profesional No. 179.194 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [belortizf@gmail.com](mailto:belortizf@gmail.com) actuando como apoderada de la parte demandada en el proceso ejecutivo singular de la referencia, en caso de que el despacho no conceda la notificación por conducta concluyente a partir de la fecha, me permito contestar la demanda ejecutiva singular interpuesta conforme los documentos anexos al presente correo.

Cordialmente,



**MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**

C.C. No. 1.075.223.293 expedida en Neiva

T.P. No. 179.194 del C.S. de la J.

[belortizf@gmail.com](mailto:belortizf@gmail.com)

Señor:

**JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES NEIVA  
HUILA  
E.S.D.**

**Referencia:** contestación demanda proceso ejecutivo singular radicado 2022-00832, propuesto por JOHN FABIO FARFAN ARCE contra **CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ y FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ.**

**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.223.293 expedida en Neiva, con tarjeta profesional No. 179.194 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [belortiz@gmail.com](mailto:belortiz@gmail.com) actuando como apoderada de la parte demandada en el proceso ejecutivo singular de la referencia, en caso de que el despacho no conceda la notificación por conducta concluyente a partir de la fecha, me permito contestar la demanda ejecutiva singular interpuesta conforme los siguientes hechos y fundamentos:

#### **En CUANTO A LOS HECHOS:**

**PRIMERO.-** Es cierto.

**SEGUNDO.-** Es cierto.

**TERCERO.-** Es cierto.

**CUARTO.-** Es falso, el arrendador contestó el mismo día 21 de junio de 2022, como se demuestra con los pantallazos del chat de whatsapp que se aportan con la presente contestación, en los cuales el arrendador manifiesta estar de acuerdo con la entrega anticipada del bien inmueble sin cobrar la cláusula de incumplimiento ni la indemnización. Para corroborar este hecho se citará a declaración de parte al demandante.

**QUINTO.-** Es falso, como se indicó en el hecho cuarto de la presente contestación, el demandante y los arrendatarios terminaron anticipadamente el contrato por mutuo acuerdo, conforme las conversaciones de whatsapp que se aportan como pruebas documentales en la presente contestación.

**SEXTO.-** Es falso, las llaves se entregaron en la casa de la hermana del arrendador, por solicitud de este en comunicación con los demandados, de lo cual se le preguntará en el interrogatorio de parte a solicitar.

**SEPTIMO.-** El hecho debe probarse por el demandado así como el título valor por del cual se cobra esta suma de dinero por medio de un proceso ejecutivo singular, lo cual se rá objeto de debate en las excepciones de mérito.

**OCTAVO.-** Es parcialmente falso, el abandono e incumplimiento afirmados por el demandante no fueron declarados ni es objeto de las pretensiones de la demanda, los pagos de los meses de mayo, junio y julio fueron pagados por el arrendatario, como se

demuestra en comprobantes y mensajes de whatsapp que se aportan con la presente contestación.

**NOVENO.-** A los demandados no les consta, que se pruebe.

**DÉCIMO.-** Es falso, ya que se demuestran con la presente contestación los pagos realizados, más que un hecho es una afirmación propia de un proceso en el cual se declare un incumplimiento y no la ejecución de una obligación clara, expresa y exigible.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Es cierto.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Es cierto.

**DÉCIMO TERCERO.-** Es cierto.

**DÉCIMO CUARTO.-** Parcialmente cierto, que se pruebe por parte del demandante en la instancia correspondiente.

#### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones, toda vez que existió acuerdo entre las partes para terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento, así como el no cobro de indemnizaciones, de igual forma las reparaciones solicitadas no se encuentran probadas en cuanto su valor por medios idóneos así como no cumplen los requisitos de un título ejecutivo, cuyo valor deberá demostrarse en otra instancia judicial como lo es un proceso declarativo.

#### **EXCEPCIÓN DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN:**

Respecto de la pretensión No. 1, sobre los canones de arrendamiento adeudados Por la suma de **TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS (\$3.251.613)**, se tiene que como se demuestra en las pruebas documentales aportadas con la presente contestación, se realizó el pago de los canones de arrendamiento correspondientes a todos los meses en los que estuvo ocupado el bien inmueble, es decir hasta el 21 de julio de 2022, aportándose copia de las consignaciones de los canones descritos en la pretensión, de lo periodos de 21 de abril a 21 de mayo, de 21 de mayo a 21 de junio y 21 de junio a 21 de julio.

Así mismo existe prueba documental de mensajes de whatsapp en los que el demandante arrendador expresa que acepta la entrega y terminación anticipada del contrato de arrendamiento sin el cobro de la indemnización ni clausulas penales, entendiendo la situación económica derivada de la pandemia, existiendo un acuerdo entre las partes que no admite el cobro de las clausulas de terminación anticipada así como penales e indemnizaciones contempladas en el contrato.

#### **EXCEPCIÓN DE EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES**

Las partes del contrato de arrendamiento en conversaciones virtuales, aceptaron la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, el arrendador manifiesta abiertamente que no cobrará indemnización alguna, ni los canones establecidos en el

contrato para la terminación anticipada, ello demuestra que la obligación no se puede cobrar vía ejecutiva pues esta obligación contenida en el contrato de arrendamiento y soportada en títulos valores letras de cambio, fue extinguida por la forma establecida en el artículo 1625 del código civil, en su enunciado establece: **ARTÍCULO 1625. <MODOS DE EXTINCIÓN>**. Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Resulta entonces que el arrendador y demandante dispuso libremente de la obligación contenida en el contrato de arrendamiento cláusulas de indemnización, terminación anticipada, cláusula penal, y demás cobros originados en el título ejecutivo; determinando que no cobraría estas sumas de dinero, manifestándolo libremente al arrendatario, quien confió de buena fé en su palabra y por ello entregó de forma anticipada el bien inmueble arrendado, cancelando los canones de arrendamiento hasta la fecha de entrega, así como antes de la presentación de la demanda, estas sumas de dinero habían sido pagadas.

### **EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO Y OBLIGACIÓN**

Las sumas cobradas en la pretensión No. 5 por la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$6.265.700)** por concepto de arreglos y/o reparaciones locativas al bien inmueble arrendado al señor **FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ**, no se encuentran contenidas en un título ejecutivo, fueron establecidas por el arrendador sin que exista una obligación clara, expresa y exigible, así mismo obedecen a reparaciones que debe hacer el arrendador y que se presentan por el normal deterioro del bien inmueble arrendado, cuyo valor es tasado por una persona natural con una cotización que no obedece a los precios del mercado, dichas sumas de dinero deben estar contenidas en un título exigible.

Los valores establecidos en los numerales 7 a 21 del mandamiento de pago, fueron tasados por el arrendador en la demanda, en virtud de cotización de una persona natural, por ello estas sumas de dinero deben ser debatidas en un dictamen pericial, así como se solicita sean declaradas como reparaciones a cargo del arrendador, pues obedecen al normal deterioro del bien inmueble y a las condiciones de humedad que presenta.

### **PRUEBAS:**

Solicito señor Juez, sean decretadas, practicadas, y tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

### **DOCUMENTALES:**

1. Pantallazo de whatsapp en el que se envía el comprobante de consignación por parte del arrendatario al arrendador, del pago correspondiente al canon del periodo 21 de abril a 21 de mayo.
2. Pantallazo de whatsapp en el que se envía el comprobante de consignación por parte del arrendatario al arrendador, del pago correspondiente al canon del periodo 21 de mayo a 21 de junio y 21 de junio a 21 de julio, cuando se presentó la entrega del bien inmueble.
3. Pantallazo de whatsapp en el que el arrendador manifiesta al arrendatario la aceptación de entrega del bien inmueble y no cobro de indemnizaciones.

## TESTIMONIALES:

1. Respetuosamente solicito a su Señoría de decrete la practica del testimonio del señor: WILSON ANDRÉS VELÁSQUEZ TOBÓN identificado con la cedula No.1.075.272.797 de Neiva, correo electrónico [wavelasquez7@misena.edu.co](mailto:wavelasquez7@misena.edu.co) y numero de contacto Cel:3202738681, el cual deberá declarar sobre las reparaciones realizadas al bien inmueble arrendado.

## INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito muy comedidamente al señor Juez sea llamado a rendir interrogatorio de parte del demandante señor **JOHN FABIO FARFÁN ARCE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Neiva (H), identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.698.461 de Neiva (H), canal digital [arcejohn21@hotmail.com](mailto:arcejohn21@hotmail.com), para que deponga sobre los hechos de la demanda, resultando una prueba muy importante para los demandados, sobre la verdad de los hechos de la demanda, y el acuerdo llegado para la entrega y terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

## ANEXOS:

Los documentos aducidos como pruebas, poder otorgado por los demandantes.

## NOTIFICACIONES:

A los demandados **CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ y FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ**, en la carrera 2 A No. 1 – 64, celular 3213561668, establecer como dirección electrónica de notificaciones para los demandados las siguientes: [artcarol21@hotmail.com](mailto:artcarol21@hotmail.com) y [faustosanchez@msn.com](mailto:faustosanchez@msn.com) .

La suscrita en la carrera 2 No. 26-02 sur conjunto monte verde torre 1 apto 803 de la ciudad de Neiva, celular 3125030390, dirección electrónica [belaortizf@gmail.com](mailto:belaortizf@gmail.com) .

Cordialmente,



**MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**  
C.C. No. 1.075.223.293 expedida en Neiva  
T.P. No. 179.194 del C.S. de la J.  
[belaortizf@gmail.com](mailto:belaortizf@gmail.com)



Señor:  
**JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES NEIVA**  
**HUILA**  
**E.S.D.**

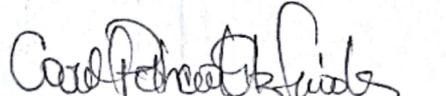
**Referencia:** Poder proceso ejecutivo singular radicado 2022-00832

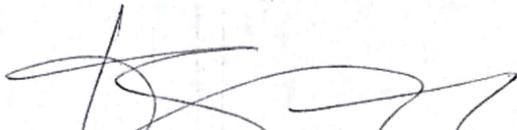
**CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Neiva, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.308.316 expedida en Neiva, con correo electrónico [artcarol21@hotmail.com](mailto:artcarol21@hotmail.com) y **FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ**, igualmente mayor y vecino de la ciudad de Neiva, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.643.011 expedida en Bogotá D.C., con correo electrónico [faustosanchez@msn.com](mailto:faustosanchez@msn.com) a usted manifestamos que **OTORGAMOS PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE**, a la abogada **MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**, mayor y vecina de la ciudad de Neiva, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.075.223.293 expedida en Neiva, con tarjeta profesional No. 179.194 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [belortizf@gmail.com](mailto:belortizf@gmail.com), para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda ejecutiva singular interpuesta por el señor JOHN FABIO FARFAN ARCE identificado con cédula de ciudadanía No. 7.698.461 de Neiva, proponga excepciones y en general para nuestra representación judicial en el proceso de la referencia.

Nuestra apoderada queda facultada para solicitar, recibir, sustituir, reasumir, conciliar, desistir, interponer recursos, y demás actos en procura de la defensa de mis intereses, extendiéndose a todas las acciones y facultades prescritas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señor Juez reconocerle personería para actuar en los términos y para los fines del presente poder.

Cordialmente,

  
**CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ**  
C.C. No. 36.308.316 expedida en Neiva  
[artcarol21@hotmail.com](mailto:artcarol21@hotmail.com)

  
**FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ**  
C.C. No. 79.643.011 expedida en Bogotá D.C.  
[faustosanchez@msn.com](mailto:faustosanchez@msn.com)

Acepto,

  
**MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**  
C.C. No. 1.075.223.293 expedida en Neiva  
T.P. No. 179.194 del Consejo Superior de la Judicatura





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 12214

En la ciudad de Neiva, Departamento de Huila, República de Colombia, el quince (15) de junio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría primera (1) del Círculo de Neiva, compareció: CAROL PATRICIA ORTIZ FERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0036308316 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



a5b307cfc9

15/06/2023 15:34:44

----- Firma autógrafa -----

12214



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

FAUSTO GEOVANNI SANCHEZ SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0079643011 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



e2f4b06e76

15/06/2023 15:34:44

----- Firma autógrafa -----

12214-2

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUEZ TECERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE NEIVA - HUILA .



**LUIS IGNACIO VIVAS CEDEÑO**

Notario (1) del Círculo de Neiva , Departamento de Huila  
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>  
Número Único de Transacción: a5b307cfc9, 15/06/2023 15:34:53





# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000046100

26 Sep 2022 - 11:04 a.m.

## Producto origen



Cuenta

Ahorros

**\*0061**

## Producto destino

JOHN FABIO FARFAN ARCE

Ahorros / Bancolombia A la mano

**457-756126-18**

Valor enviado

**\$ 1.400.000,00**



Jhon Vimia...



### ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000084900  
15 May 2022 - 11:43 a.m.

#### Producto origen

Cuenta  
Ahorros  
912-336700-61

#### Producto destino

Ahorros / Bancolombia A la mano  
457-756126-18

Valor enviado  
\$ 700.000,00



Buen día Jhon. Te envío pago del arriendo correspondiente del mes del 21 de abril al 21 de mayo, letra número 16.

11:45 a. m. ✓✓

Un abrazo. Dios te bendiga

11:46 a. m. ✓✓



Mensaje



  Jhon Vimianzo

que ellos no dan tiempo de espera .

Mi situación económica no es la mejor tuve muchas perdidas con ese local en el juncal y tengo muchos compromisos que cumplir . Por esa razón no puedo asumir a tiempo el pago de dos cuotas atrasadas con el banco .

Cuando me comentaste de no poder cumplir con el contrato, después de pensarlo mucho decidí no hacer efectiva la cláusula de incumplimiento pensando en tu situación , por esa razón permití que sacaras tus cosas de la casa y di la autorización en administración de vimianzo asumiendo tu responsabilidad y buena fe de ser correcto en tus cosas como siempre lo he pensado .

Mi preocupación ahora es el No poderle cumplir al nuevo inquilino que gracias a Dios está muy interesado en tomar la casa en arriendo .

Pero en las condiciones que está actualmente la casa no es posible que el se pase .

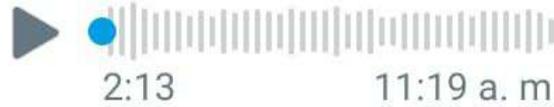
Es mi deber como lo hice contigo



Mensaje



16 de julio de 2022



21 de julio de 2022



Buenos días Fausto !

Yo entiendo que la situación está muy difícil por todos lados . Soy demasiado consciente de la realidad actual de todo un país , la tuya y la mía propia.

Yo he sido muy paciente contigo con los pagos no a tiempo de la renta aún así sabiendo que mi compromiso con el banco implica pagar intereses por Mora al no pagar a tiempo la cuota .

Tu sabes como son los bancos que ellos no dan tiempo de espera .

Mi situación económica no es la mejor tuve muchas perdidas con

 Mensaje