

Contestacion de la demanda proceso 25-513-40-89-001-2020-00105-00

Wilson Pulgarin <wilsonpulgarin17@gmail.com>

Jue 11/02/2021 11:42

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Pacho <j01prmpalpacho@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

CONTESTACION 25-513-40-89-001-2020-00105-00.pdf;

Doctor:

CESAR ARLEY HERRERA PACHON

Juez Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca

E. S. D.

Referencia: **Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado**Demandantes: **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA Y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**Demandado: **LIBIA ROJAS SILVA**Radicado: **25-513-40-89-001-2020-00105-00**Asunto: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON EXCEPCIÓNES** (bajo el amparo constitucional de la sentencia **T-482/20**)

WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.194.352 expedida en Puerto Berrio, y Tarjeta Profesional de Abogado No. 270.441 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura (*teniendo en cuenta lo descrito en el Decreto Legislativo 806 de 2020*), obrando en este proceso en calidad de Apoderado de la señora **LIBIA ROJAS SILVA**, de conformidad con el poder especial que me fue conferido mediante mensaje de datos, el cual adjunto al presente escrito, teniendo en cuenta lo descrito en el Artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020, bajo el amparo constitucional de la sentencia **T-482/20** y estando dentro del término legal (teniendo en cuenta la fecha de la notificación de mi prohijada), me permito DAR CONTESTACION A LA DEMANDA de la referencia y radicado que en contra de mi prohijada instauraron los señores **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA Y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA** y frente a la cual me pronunciaré así:

AMPARO CONSTITUCIONAL DE LA SENTENCIA T-482/20.

Solicito de manera respetuosa a Su Señoría, tener en cuenta lo estipulado en la Sentencia **T-482/20** proferida por la honorable Corte Constitucional, la cual indica que en **PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** Cuando haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no debe exigírsele al demandado la prueba del pago de los cánones para ser escuchado dentro del proceso, dicha sentencia se sintetiza así:

Sentencia **T-482/20**

“Regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.

9.3. En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:

9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.

9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que haya elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

9.4. Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014^[130] y T-340 de 2015^[131]. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que la alegación probatoria de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

10. La regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta

10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil^[132], deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.

- Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

- Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

10.3. A continuación se comparará la regulación pertinente para corroborar la similitud entre la norma procesal derogada y la que se encuentra vigente:

Art. 424 Código de Procedimiento Civil	Art. 384 Código General del Proceso
<p>RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>PARÁGRAFO 1°. Demanda y traslado.</p> <p>1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p>PARÁGRAFO 2°. Contestación, derecho de retención y consignación.</p> <p>[...]</p> <p>2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.</p> <p>3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.</p>	<p>RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p>4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.</p> <p>Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.</p> <p>Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en</p>

[...]	<p>ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.</p> <p>[...]</p>
-------	--

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (*supra* 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. **Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.**

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (*supra* 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento **Y LA VIGENCIA** del negocio jurídico.”

Por lo anterior, desde ya dejando a usted decantado el hecho de que no existe actualmente ni es exigible el contrato de arrendamiento, solicito de manera respetuosa ser oída mi prohijada dentro del presente proceso sin que se le obligue a pagar los dineros reclamados en la demanda, habida cuenta que no existe obligación dineraria alguna que deba cancelar mi prohijada a los demandantes debido a la inexistencia de la deuda por inexistencia del supuesto contrato de arrendamiento.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es parcialmente cierto, pues si bien el documento privado en su momento fue suscrito, el mismo no se efectuó sobre un lote de terreno junto con la casa de habitación en la construida ya que el bien inmueble objeto del presente proceso no cuenta con construcciones o edificaciones, tampoco adquirió el documento privado la forma de contrato de arrendamiento por cuanto se fundamentó en la promesa de compraventa de inmueble.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto ya que:

2.1- Es cierto.

2.2- No se puede afirmar ya que obra dentro del antecedente registral.

2.3- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.4- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.5- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.6- En efecto se pactó un plazo para cumplir la promesa de compraventa.

2.7- Es cierto, la entrega real y material del inmueble se efectuó el día de la suscripción del contrato promesa de compraventa y tal como aparece redactado se puede constatar que dicha entrega no se hizo a título de arrendadores a arrendatario.

TERCERO: No es cierto, no existió contrato de arrendamiento ya que se trató de una promesa de compraventa de inmueble, si bien entre las partes existió un contrato de arrendamiento, este fue anterior al documento que presuntamente soporta el presente proceso y el mismo fue cancelado justo el mismo día que se celebró el contrato que aquí se debate. El hecho de que en el documento se mencionara la palabra arrendamiento, no quiere decir que llegare a existir contrato de arrendamiento ya que no tiene tal calidad pues por su naturaleza carece de los

requisitos de un contrato de arrendamiento y en todo caso de llegar a haber existido, las mismas partes concluyeron que el compromiso de hacer pagos mensuales a dicho título solo iría hasta el 31 de enero de 2007 y no se pactó prórroga ni extensión del mismo ya que el mismo documento privado fue concluido por las partes.

CUARTO: No es cierto, tal y como quedó planteado en el numeral anterior.

QUINTO: No es cierto, al no existir contrato de arrendamiento no pueden haber nacido a la vida jurídica sendas sumas reclamadas; ahora bien, en todo caso de existir responsabilidad alguna, esta solo habría podido abarcar el periodo comprendido entre la suscripción del contrato y el 31 de enero de 2007. De lo anterior, y como se demostrará más adelante en este mismo escrito, se colige que tanto la acción ejecutiva como la acción ordinaria se encuentran prescritas cercenando desde ya la posibilidad de que sean llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, habida cuenta que no puede perdurar en el tiempo la vigencia de un documento máxime cuando los mismos aquí demandantes acordaron que dichas obligaciones se mantendrían vigentes solo has la fecha en que habría de suscribirse la escritura pública traslativa de dominio.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO y por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

PRIMERA: PRESCRIPCION

Tal como indica el demandante y se puede leer en el texto del contrato de promesa de compraventa objeto de la presente demanda, la obligación a la que podría habersele dado trámite judicial, se hizo exigible el día primero (1º) de febrero del año 2007, razón por la cual tanto la acción ejecutiva como la acción ordinaria para hacer valer los derechos a los que tuviere lugar los demandados, se encuentran prescritas según lo dispuesto en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, de tal manera que al no haberse ejercitado en contra de mi prohijada acción alguna en el lapso correspondiente, el termino de prescripción no se interrumpió y actuando como en derecho corresponde, esa Judicatura debe declarar probada la excepción de prescripción y por ende no ser llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda. No puede quedar un término de manera indefinida sin decantar su iniciación de conteo y menos cuando las mismas partes determinaron que tanto el cumplimiento del contrato de compraventa como el cumplimiento del pago mensual que se pactó cesarían el día 31-01-2007 y ni antes de esa fecha ni posterior a ella se suscribió documento alguno que modificara ese vencimiento de las obligaciones contractuales. No podría entonces Su Señoría **dar vigencia actual y retroactiva a un contrato ya fenecido ordenándole a mi prohijada a dejar de poseer un bien que posee de manera regular, quieta pacífica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y pagar cánones desde la época hasta la fecha a quienes no son actualmente titulares de derechos similares a los que en la presente se reclaman.** Tampoco se podría la parte actora beneficiarse de manera tardía de una acción que por descuido no ejerció en su momento en ninguna de las modalidades a las que pudo tener derecho, así como tampoco le puede ser llamada a “revivir” una obligación a su favor a costas de senda y tardía acción como la presente. Es claro a demás que es usted Su Señoría el llamado a impartir legalidad máxime cuando se trata de un proceso de única instancia

Con el debido respeto me permito indicar además y como es de su conocimiento, que en varias ocasiones nuestro órgano de cierre constitucional, ha recordado la responsabilidad jurídica que debe observar el operador jurídico en este caso Su Señoría, ya que al observar que se encuentra prescrita la acción que pudiera llegar a haber ejercido la parte demandante y sumado a ello que dentro de esta contestación de la demanda se hace amplio hincapié en ello, no puede ser ignorado y debe dársele la importancia requerida.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya se indicó, si bien se suscribió el documento privado objeto de la presente demanda, las acciones que se pudieron haber ejercitado prescribieron como se explicó y se justificó en la excepción anterior, lo cual nos remite a una inexistencia de contrato de arrendamiento alguno ya que, de haber existido, en la actualidad no existe y mucho menos es exigible. Es claro entonces que, al no existir dicho contrato, no puede reclamársele a mi representada una intención de cumplir a lo que no puede estar obligada. Mi prohijada es poseedora del predio objeto del presente proceso, bien que posee de manera regular, quieta pacífica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y así ha sido reconocida por vecinos y conocidos tal como obra en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que cursa en la actualidad en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca bajo el radicado 2020-00038, cuya existencia del proceso es ampliamente conocida y se encuentra actualmente en trámite de registro la demanda en la oficina de registro de instrumentos públicos de Pacho bajo el radicado 2021-170-6-115, según

lo ordenado por Esa Judicatura el pasado 26 de enero de los corrientes mediante el oficio emitido, también se encuentra exhibida de manera legal la valla según lo dispuesto por el artículo 375 de C.G.P, de la cual se arrimaron al proceso las fotografías correspondientes, proceso que se pretende atacar de manera indebida mediante la presente demanda ya que como es conocido por los aquí demandantes, le asiste todo el derecho a mi prohijada de ser titular de la Declaración Judicial de Pertenencia sobre el predio objeto de la presente por cumplirse a cabalidad los requisitos exigidos. Ahora bien, como se indicó anteriormente y se adjunta a la presente contestación, entre las partes existió contrato de arrendamiento que fue suscrito el día trece (13) de julio de 2005, mismo que fue cancelado el día treinta y uno (31) de julio de 2006, copia de los cuales se anexan a la presente a fin de que Su Señoría visualice mejor el error en que podrían hacerlo incurrir, al hacerle creer que en la actualidad existe contrato de arrendamiento alguno entre las partes o que mi poderdante se encuentra en el inmueble en calidad de tenedora cuando es claro que lo hace en calidad de poseedora por cuanto el bien quedó totalmente abandonado de manera física y jurídica ya que mi prohijada se hizo cargo de el sin reconocer dueño diferente a ella misma por los últimos no menos de trece (13) años, en los cuales además ha tenido que cancelar los rubros correspondientes a tributos del orden municipal de los cuales tiene al día en los pagos vencidos a la fecha, así como su mantenimiento y demás acciones de un poseedor de buena fé. Por todo lo anterior y por la excepción planteada anteriormente que cuenta con todos los requisitos y elementos para ser declarada por esa Judicatura, no existe en la actualidad contrato de arrendamiento alguno que avale el éxito de la presente acción por lo cual también es llamado usted Señor Juez a declarar probada la excepción de inexistencia del contrato de arrendamiento.

TERCERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Es claro que no existe obligación alguna de mi prohijada hacia los aquí demandantes y que por ello debe declararse probada la excepción de inexistencia de la obligación, toda vez que no hay documento actualmente valido ni situación jurídica que pueda dar fe de ello, al ser mi prohijada poseedora del bien inmueble objeto del presente proceso, posesión que ejerce de manera regular, quieta pacifica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y así ha sido reconocida por vecinos y conocidos tal como obra en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que cursa en la actualidad en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca bajo el radicado 2020-00038, cuya existencia del proceso es ampliamente conocida y se encuentra actualmente en trámite de registro la demanda en la oficina de registro de instrumentos públicos de Pacho bajo el radicado 2021-170-6-115, según lo ordenado por Esa Judicatura el pasado 26 de enero de los corrientes mediante el oficio emitido, también se encuentra exhibida de manera legal la valla según lo dispuesto por el artículo 375 de C.G.P, de la cual se arrimaron al proceso las fotografías correspondientes, proceso que se pretende atacar de manera indebida mediante la presente demanda ya que como es conocido por los aquí demandantes, le asiste todo el derecho a mi prohijada de ser titular de la Declaración Judicial de Pertenencia sobre el predio objeto de la presente por cumplirse a cabalidad los requisitos exigidos. Por lo anterior ruego a Su Señoría que se acceda a la presente solicitud.

TERCERA: TEMERIDAD O MALA FE

La parte actora podría haber actuado con temeridad o mala fe en los términos del estatuto procesal civil (art. 74), pues confirió poder a abogado para iniciar el presente proceso existiendo carencia de fundamento legal para ello y a sabiendas que los hechos alegados en el escrito de la demanda eran contrarios a la realidad; trayendo como consecuencia el desgaste tanto de la administración de justicia como de la parte accionada. Podría también configurarse al ejercitar la presente demanda en contra de mi prohijada, a sabiendas de que el predio objeto de la misma fue dejado en abandono tanto físicamente como jurídicamente por las razones ampliamente expuestas y dando asa vía a una eventual Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio como en efecto sucedió y se encuentra en curso en esa misma Judicatura, pudiéndose por ello además configurar la temeridad o mala fe ya que a sabiendas de carecer de argumentos que ataquen en debida forma el proceso de pertenencia ampliamente descrito en la presente contestación, decidió impetrar la presente demanda que a todas luces carece de argumentos y no se sustenta en documento o situación jurídica actualmente exigibles.

PRUEBAS

- Téngase la documental presentada con la demanda.
- Poder especial otorgado a mi favor.
- Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el día trece (13) de julio de 2005.
- Cancelación de Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el día treinta y uno (31) de julio de 2006.

INTERROGATORIOS DE PARTE

Solicito de manera respetuosa a su señoría, que de considerarlo pertinente y necesario, se sirva citar a los demandantes ya plenamente identificados y a los lugares y direcciones electrónicas que aparecen en la demanda, a fin de que absuelvan interrogatorios respecto de los hechos, documentos y pormenores a que se refiere la presente contestación de demanda con excepciones.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Sigue siendo suya Señor Juez.

NOTIFICACIONES

- LOS DEMANDANTES Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- EL DEMANDADO. Conserva la dirección.
- EL SUSCRITO. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Carrera 8 # 16-21 Oficina 601 de Bogotá D.C.

Con todo respeto del señor Juez,

WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA
C.C. N° 71.194.352 expedida en PUERTO BERRIO
T.P. N°. 270.441 del C. S. de la Judicatura
E-mail: wilsonpulgarin17@gmail.com

Doctor:

CESAR ARLEY HERRERA PACHON

Juez Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca

E. S. D.

Referencia: **Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado**

Demandantes: **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA Y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**

Demandado: **LIBIA ROJAS SILVA**

Radicado: **25-513-40-89-001-2020-00105-00**

Asunto: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON EXCEPCIÓNES (bajo el amparo constitucional de la sentencia T-482/20)**

WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.194.352 expedida en Puerto Berrio, y Tarjeta Profesional de Abogado No. 270.441 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura (*teniendo en cuenta lo descrito en el Decreto Legislativo 806 de 2020*), obrando en este proceso en calidad de Apoderado de la señora **LIBIA ROJAS SILVA**, de conformidad con el poder especial que me fue conferido mediante mensaje de datos, el cual adjunto al presente escrito, teniendo en cuenta lo descrito en el Artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020, bajo el amparo constitucional de la sentencia **T-482/20** y estando dentro del término legal (teniendo en cuenta la fecha de la notificación de mi prohilada), me permito DAR CONTESTACION A LA DEMANDA de la referencia y radicado que en contra de mi prohilada instauraron los señores **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA Y SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA** y frente a la cual me pronunciaré así:

AMPARO CONSTITUCIONAL DE LA SENTENCIA T-482/20.

Solicito de manera respetuosa a Su Señoría, tener en cuenta lo estipulado en la Sentencia **T-482/20** proferida por la honorable Corte Constitucional, la cual indica que en **PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** Cuando haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no debe exigírsele al demandado la prueba del pago de los cánones para ser escuchado dentro del proceso, dicha sentencia se sintetiza así:

Sentencia **T-482/20**

“Regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.

9.3. En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:

9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho

necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.

9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que haya elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

9.4. Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014^[130] y T-340 de 2015^[131]. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el

amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

10. La regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta

10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil¹³²¹, deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.
- Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.
- Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

10.3. A continuación se comparará la regulación pertinente para corroborar la similitud entre la norma procesal derogada y la que se encuentra vigente:

Art. 424 Código de Procedimiento Civil	Art. 384 Código General del Proceso
<p>RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>PARÁGRAFO 1º. Demanda y traslado.</p> <p>1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p>PARÁGRAFO 2º. Contestación, derecho de retención y consignación.</p> <p>[...]</p> <p>2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.</p>	<p>RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p>4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.</p> <p>Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el</p>

3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

[...]

arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

[...]

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (*supra* 8) la regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. **Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.**

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (*supra* 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que

eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento **Y LA VIGENCIA** del negocio jurídico.””

Por lo anterior, **desde ya dejando a usted decantado el hecho de que no existe actualmente ni es exigible el contrato de arrendamiento**, solicito de manera respetuosa ser oída mi prohijada dentro del presente proceso sin que se le obligue a pagar los dineros reclamados en la demanda, habida cuenta que no existe obligación dineraria alguna que deba cancelar mi prohijada a los demandantes debido a la inexistencia de la deuda por inexistencia del supuesto contrato de arrendamiento.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es parcialmente cierto, pues si bien el documento privado en su momento fue suscrito, el mismo no se efectuó sobre un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida ya que el bien inmueble objeto del presente proceso no cuenta con construcciones o edificaciones, tampoco adquirió el documento privado la forma de contrato de arrendamiento por cuanto se fundamentó en la promesa de compraventa de inmueble.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto ya que:

2.1- Es cierto.

2.2- No se puede afirmar ya que obra dentro del antecedente registral.

2.3- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.4- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.5- No lo afirmo, me remito a como quedó redactado en el contrato de promesa de compraventa.

2.6- En efecto se pactó un plazo para cumplir la promesa de compraventa.

2.7- Es cierto, la entrega real y material del inmueble se efectuó el día de la suscripción del contrato promesa de compraventa y tal como aparece redactado se puede constatar que dicha entrega no se hizo a título de arrendadores a arrendatario.

TERCERO: No es cierto, no existió contrato de arrendamiento ya que se trató de una promesa de compraventa de inmueble, si bien entre las partes existió un contrato de arrendamiento, este fue anterior al documento que presuntamente soporta el presente proceso y el mismo fue cancelado justo el mismo día que se

celebró el contrato que aquí se debate. El hecho de que en el documento se mencionara la palabra arrendamiento, no quiere decir que llegare a existir contrato de arrendamiento ya que no tiene tal calidad pues por su naturaleza carece de los requisitos de un contrato de arrendamiento y en todo caso de llegar a haber existido, las mismas partes concluyeron que el compromiso de hacer pagos mensuales a dicho título solo iría hasta el 31 de enero de 2007 y no se pactó prórroga ni extensión del mismo ya que el mismo documento privado fue concluido por las partes.

CUARTO: No es cierto, tal y como quedó planteado en el numeral anterior.

QUINTO: No es cierto, al no existir contrato de arrendamiento no pueden haber nacido a la vida jurídica sendas sumas reclamadas; ahora bien, en todo caso de existir responsabilidad alguna, esta solo habría podido abarcar el periodo comprendido entre la suscripción del contrato y el 31 de enero de 2007. De lo anterior, y como se demostrará más adelante en este mismo escrito, se colige que tanto la acción ejecutiva como la acción ordinaria se encuentran prescritas cercenando desde ya la posibilidad de que sean llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda, habida cuenta que no puede perdurar en el tiempo la vigencia de un documento máxime cuando los mismos aquí demandantes acordaron que dichas obligaciones se mantendrían vigentes solo has la fecha en que habría de suscribirse la escritura pública traslaticia de dominio.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO y por lo tanto se desatienda lo solicitado por el demandante.

PRIMERA: PRESCRIPCION

Tal como indica el demandante y se puede leer en el texto del contrato de promesa de compraventa objeto de la presente demanda, la obligación a la que podría habersele dado trámite judicial, se hizo exigible el día primero (1º) de febrero del año 2007, razón por la cual tanto la acción ejecutiva como la acción ordinaria para hacer valer los derechos a los que tuviere lugar los demandados, se encuentran prescritas según lo dispuesto en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, de tal manera que al no haberse ejercitado en contra de mi prohijada acción alguna en el lapso correspondiente, el termino de prescripción no se interrumpió y actuando como en derecho corresponde, esa Judicatura debe declarar probada la excepción de prescripción y por ende no ser llamadas a

prosperar las pretensiones de la demanda. No puede quedar un término de manera indefinida sin decantar su iniciación de conteo y menos cuando las mismas partes determinaron que tanto el cumplimiento del contrato de compraventa como el cumplimiento del pago mensual que se pactó cesarían el día 31-01-2007 y ni antes de esa fecha ni posterior a ella se suscribió documento alguno que modificara ese vencimiento de las obligaciones contractuales. No podría entonces Su Señoría ***dar vigencia actual y retroactiva a un contrato ya fenecido ordenándole a mi prohijada a dejar de poseer un bien que posee de manera regular, quieta pacífica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y pagar cánones desde la época hasta la fecha a quienes no son actualmente titulares de derechos similares a los que en la presente se reclaman.*** Tampoco se podría la parte actora beneficiarse de manera tardía de una acción que por descuido no ejerció en su momento en ninguna de las modalidades a las que pudo tener derecho, así como tampoco le puede ser llamada a “revivir” una obligación a su favor a costas de senda y tardía acción como la presente. Es claro a demás que es usted Su Señoría el llamado a impartir legalidad máxime cuando se trata de un proceso de única instancia

Con el debido respeto me permito indicar además y como es de su conocimiento, que en varias ocasiones nuestro órgano de cierre constitucional, ha recordado la responsabilidad jurídica que debe observar el operador jurídico en este caso Su Señoría, ya que al observar que se encuentra prescrita la acción que pudiera llegar a haber ejercido la parte demandante y sumado a ello que dentro de esta contestación de la demanda se hace amplio hincapié en ello, no puede ser ignorado y debe dársele la importancia requerida.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya se indicó, si bien se suscribió el documento privado objeto de la presente demanda, las acciones que se pudieron haber ejercitado prescribieron como se explicó y se justificó en la excepción anterior, lo cual nos remite a una inexistencia de contrato de arrendamiento alguno ya que, de haber existido, en la actualidad no existe y mucho menos es exigible. Es claro entonces que al no existir dicho contrato, no puede reclamársele a mi representada una intención de cumplir a lo que no puede estar obligada. Mi prohijada es poseedora del predio objeto del presente proceso, bien que posee de manera regular, quieta pacífica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y así ha sido reconocida por vecinos y conocidos tal como obra en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que cursa en la actualidad en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca bajo el radicado 2020-00038, cuya existencia del proceso es ampliamente conocida y se encuentra actualmente en trámite de registro la demanda en la oficina de registro de

instrumentos públicos de Pacho bajo el radicado 2021-170-6-115, según lo ordenado por Esa Judicatura el pasado 26 de enero de los corrientes mediante el oficio emitido, también se encuentra exhibida de manera legal la valla según lo dispuesto por el artículo 375 de C.G.P, de la cual se arrimaron al proceso las fotografías correspondientes, proceso que se pretende atacar de manera indebida mediante la presente demanda ya que como es conocido por los aquí demandantes, le asiste todo el derecho a mi prohijada de ser titular de la Declaración Judicial de Pertenencia sobre el predio objeto de la presente por cumplirse a cabalidad los requisitos exigidos. Ahora bien, como se indicó anteriormente y se adjunta a la presente contestación, entre las partes existió contrato de arrendamiento que fue suscrito el día trece (13) de julio de 2005, mismo que fue cancelado el día treinta y uno (31) de julio de 2006, copia de los cuales se anexan a la presente a fin de que Su Señoría visualice mejor el error en que podrían hacerlo incurrir, al hacerle creer que en la actualidad existe contrato de arrendamiento alguno entre las partes o que mi poderdante se encuentra en el inmueble en calidad de tenedora cuando es claro que lo hace en calidad de poseedora por cuanto el bien quedó totalmente abandonado de manera física y jurídica ya que mi prohijada se hizo cargo de el sin reconocer dueño diferente a ella misma por los últimos no menos de trece (13) años, en los cuales además ha tenido que cancelar los rubros correspondientes a tributos del orden municipal de los cuales tiene al día en los pagos vencidos a la fecha, así como su mantenimiento y demás acciones de un poseedor de buena fé. Por todo lo anterior y por la excepción planteada anteriormente que cuenta con todos los requisitos y elementos para ser declarada por esa Judicatura, no existe en la actualidad contrato de arrendamiento alguno que avale el éxito de la presente acción por lo cual también es llamado usted Señor Juez a declarar probada la excepción de inexistencia del contrato de arrendamiento.

TERCERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Es claro que no existe obligación alguna de mi prohijada hacia los aquí demandantes y que por ello debe declararse probada la excepción de inexistencia de la obligación, toda vez que no hay documento actualmente valido ni situación jurídica que pueda dar fe de ello, al ser mi prohijada poseedora del bien inmueble objeto del presente proceso, posesión que ejerce de manera regular, quieta pacífica e ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por hace más de trece (13) años y así ha sido reconocida por vecinos y conocidos tal como obra en el proceso de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que cursa en la actualidad en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca bajo el radicado 2020-00038, cuya existencia del proceso es ampliamente conocida y se encuentra actualmente en trámite de registro la demanda en la oficina de registro de instrumentos públicos de Pacho bajo el radicado 2021-170-6-115, según lo

ordenado por Esa Judicatura el pasado 26 de enero de los corrientes mediante el oficio emitido, también se encuentra exhibida de manera legal la valla según lo dispuesto por el artículo 375 de C.G.P, de la cual se arrimaron al proceso las fotografías correspondientes, proceso que se pretende atacar de manera indebida mediante la presente demanda ya que como es conocido por los aquí demandantes, le asiste todo el derecho a mi prohijada de ser titular de la Declaración Judicial de Pertinencia sobre el predio objeto de la presente por cumplirse a cabalidad los requisitos exigidos. Por lo anterior ruego a Su Señoría que se acceda a la presente solicitud.

TERCERA: TEMERIDAD O MALA FE

La parte actora podría haber actuado con temeridad o mala fe en los términos del estatuto procesal civil (art. 74), pues confirió poder a abogado para iniciar el presente proceso existiendo carencia de fundamento legal para ello y a sabiendas que los hechos alegados en el escrito de la demanda eran contrarios a la realidad; trayendo como consecuencia el desgaste tanto de la administración de justicia como de la parte accionada. Podría también configurarse al ejercitar la presente demanda en contra de mi prohijada, a sabiendas de que el predio objeto de la misma fue dejado en abandono tanto físicamente como jurídicamente por las razones ampliamente expuestas y dando así vía a una eventual Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio como en efecto sucedió y se encuentra en curso en esa misma Judicatura, pudiéndose por ello además configurar la temeridad o mala fe ya que a sabiendas de carecer de argumentos que ataquen en debida forma el proceso de pertenencia ampliamente descrito en la presente contestación, decidió impetrar la presente demanda que a todas luces carece de argumentos y no se sustenta en documento o situación jurídica actualmente exigibles.

PRUEBAS

- Téngase la documental presentada con la demanda.
- Poder especial otorgado a mi favor.
- Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el día trece (13) de julio de 2005.
- Cancelación de Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el día treinta y uno (31) de julio de 2006.

INTERROGATORIOS DE PARTE

Solicito de manera respetuosa a su señoría, que de considerarlo pertinente y necesario, se sirva citar a los demandantes ya plenamente identificados y a los lugares y direcciones electrónicas que aparecen en la demanda, a fin de que absuelvan interrogatorios respecto de los hechos, documentos y pormenores a que se refiere la presente contestación de demanda con excepciones.

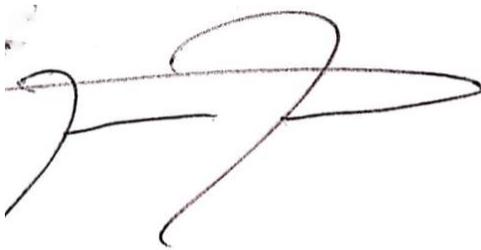
COMPETENCIA Y CUANTÍA

Sigue siendo suya Señor Juez.

NOTIFICACIONES

- LOS DEMANDANTES Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- EL DEMANDADO. Conserva la dirección.
- EL SUSCRITO. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Carrera 8 # 16-21 Oficina 601 de Bogotá D.C.

Con todo respeto del señor Juez,



WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA

C.C. N° 71.194.352 expedida en PUERTO BERRIO

T.P. N°. 270.441 del C. S. de la Judicatura

E-mail: wilsonpulgarin17@gmail.com

Proceso 25-513-40-89-001-2020-00105-00

1 mensaje

libia rojas silva <plavepaz@hotmail.com>
Para: Wilson Pulgarin <wilsonpulgarin17@gmail.com>

10 de febrero de 2021, 15:24

Doctor:
CESAR ARLEY HERRERA PACHON
Juez Primero Promiscuo Municipal de Pacho Cundinamarca
E. S. D.

Referencia: **Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado**Demandantes: **Edgar Eduardo Fernández García, Ricardo Fernández García, Nidia Cristina Fernández García y Sandra Helena Fernández García**Demandado: **Libia Rojas Silva**
Radicado: **25-513-40-89-001-2020-00105-00**
Asunto: **Otorgamiento de Poder**

LIBIA ROJAS SILVA identificada con la cedula de ciudadanía número 20.794.521 expedida en PACHO CUNDINAMARCA, residente en el municipio de PACHO, *teniendo en cuenta lo descrito en el Artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020*, respetuosamente manifiesto al Señor Juez, que por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente, en cuanto a Derecho se requiera, al Abogado **WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA**, mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.194.352 expedida en Puerto Berrio, y Tarjeta Profesional de Abogado No. 270.441 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación como parte demandada, conteste la demanda de la referencia y radicado y continúe con la defensa de mis intereses hasta la culminación de dicho proceso.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para conciliar con facultades dispositivas, proponer excepciones, solicitar medidas cautelares, recibir, desistir, transigir, sustituir y reasumir este poder, formular tacha de falsedad si fuere necesario, y en fin, todas las facultades necesarias para el fin perseguido y en general todas aquellas facultades inherentes al mandato conferido, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo y 77 del Código General del Proceso, sin que en ningún momento se pueda argüir carencia de facultad para actuar.

Solicito a su Señoría tener en cuenta el presente escrito de poder para los fines pertinentes y en especial tener en cuenta que se envía desde el correo electrónico plavepaz@hotmail.com al correo electrónico wilsonpulgarin17@gmail.com, sin que sea necesaria firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirá auténtico y no requerirá de ninguna presentación personal o reconocimiento. (*Artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020*)
Sírvasse señor Juez reconocerle personería a mi apoderado para los fines y efectos del poder otorgado.

Del(la) Señor(a) Juez,

LIBIA ROJAS SILVA
C.C. 20.794.521 expedida en Pacho
E-mail: plavepaz@hotmail.com

ACEPTO:

WILSON ANDRES PULGARIN GAVIRIA
C.C. N° 71.194.352 expedida en PUERTO BERRIO
T.P. N°. 270.441 del C. S. de la Judicatura
E-mail: wilsonpulgarin17@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71.194.352**

PULGARIN GAVIRIA

APELLIDOS
WILSON ANDRES

NOMBRES

Wilson A. Pulgarin
FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **17-JUN-1984**

CARACOLI
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.85 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

19-JUN-2002 PUERTO BERRIO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00266173-M-0071194352-20101118 0024852961A 2 1461018136

NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO


Consejo Superior de la Judicatura



NOMBRES:
WILSON ANDRES

PRESENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JOSÉ AGUSTÍN SUÁREZ ALBA

APELLIDOS:
PULGARIN GAVIRIA





UNIVERSIDAD
COOP. DE COL BTA

FECHA DE GRADO
27/02/2016

CONSEJO SECCIONAL
BOGOTA

CEDULA
71194352

FECHA DE EXPEDICION
09/03/2016

TARJETA N°
270441

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
CON OPCIÓN DE COMPRA**

Conste por el presente documento que entre los suscritos **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.120.627 de Fontibón, representado por **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.125.404 de Fontibón, según Poder que se adjunta; **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.125.404 de Fontibón, obrando en su propio nombre y representación; **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.704.154 de Fontibón; y **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.007.061 de Bogotá, obrando en su propio nombre y representación, quienes se denominan **LOS ARRENDADORES**, de una parte y, de otra parte, **LIBIA ROJAS SILVA**, mayor de edad, de estado civil casada, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.794.521 de Pacho (Cundinamarca), y **GERMÁN EMILIO ROJAS SILVA**, mayor de edad, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.276.772 de Bogotá, quienes obran en sus propios nombres y representación, y quienes se denominan **LOS ARRENDATARIOS**, se ha celebrado **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA** al tenor de las siguientes **CLÁUSULAS**:

PRIMERA: LOS ARRENDADORES entregan, a título de arrendamiento, con opción de compra, a **LOS ARRENDATARIOS**, el inmueble que a continuación se determina, junto con todos sus usos, mejoras, construcciones, anexidades y costumbres, y en el estado en que se encuentra actualmente: Lote número dos (2) del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts²), que hace parte de uno de mayor extensión al que corresponden los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 170-000-5958 y 170-0011021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), cuyos linderos especiales son los siguientes: Partiendo del mojón número dieciocho (18) que hace esquina al fondo con la casa número doce noventa y cinco (12 - 95), se parte en línea recta hacia el norte en extensión de cincuenta metros (50.00 mts) hasta dar con el mojón marcado con el número diecinueve (19),





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON OPCIÓN DE COMPRA

lindando en este costado occidental con propiedad de varios vecinos; de aquí se vuelve hacia la izquierda en línea recta al Río Rute o San Antonio, por un cercado de piedra antiguo, a dar al mojón número veinte (20) que está ubicado a la margen derecha de este río; de aquí se vuelve a la izquierda río arriba, en extensión de sesenta metros (60.00 mts) hasta dar al mojón marcado con el número nueve (9) de la misma alinderación del plano, lindando en esta parte, río de por medio, con terrenos del cementerio central; de aquí se vuelve hacia la izquierda en línea recta a dar al mojón marcado con el número diez (10) que está en la esquina norte del lote número tres (3) en extensión de noventa y cinco metros (95) lindando con el lote número uno (1) adjudicado al cesionario Gonzalo Bustos; de aquí, este mojón número diez (10), se sigue hacia el oriente en extensión aproximada de siete metros con ochenta centímetros (7.80 mts) hasta dar al mojón marcado con el número quince (15) que toca el predio del lote número cinco (5) adjudicado a varios comuneros; de aquí se vuelve hacia la izquierda y hacia el norte hasta dar al mojón número dieciséis (16) en la esquina del predio número cinco (5); de aquí se vuelve hacia la derecha y hacia el oriente hasta dar al mojón número diecisiete (17) lindando en este costado con el lote número cinco (5) adjudicado a Edilma, Hernando y Jaime Fernández; de aquí, de este mojón número diecisiete (17), se vuelve hacia el norte y hacia la izquierda hasta dar al mojón número dieciocho (18) lindando en este costado occidental en extensión de nueve metros con noventa centímetros (9.90 mts) con el lote número seis (6) adjudicado a Anayibe Fernández Ortiz, punto de partida y encierra. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 170-0028431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, Departamento de Cundinamarca.

SEGUNDA: TÉRMINO DEL ARRENDAMIENTO: El inmueble antes determinado se arrienda por el término de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, vencidos los cuales terminará el arrendamiento, y **LOS ARRENDATARIOS** deberán proceder a entregar a **LOS ARRENDADORES** el inmueble o a hacer uso de la opción de compra.

TERCERA: CÁNON: El cánón de arrendamiento se conviene en la suma de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES**, suma que las partes convienen en que sea imputable al precio del



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON OPCIÓN DE COMPRA

inmueble en el evento de hacerse uso de la opción de compra, o que será exigible en su totalidad, al término del arrendamiento, de desistirse de la opción de compra.

CUARTA: ENTREGA Y MEJORAS: Convienen las partes en que la entrega real y material del inmueble objeto del presente Contrato se entiende efectuada en la fecha del presente Contrato, es decir, el día trece (13) de julio de dos mil cinco (2005), en el estado en que actualmente se encuentra, fecha a partir de la cual **LOS ARRENDADORES** autorizan a **LOS ARRENDATARIOS** para que por su cuenta y riesgo, y durante todo el tiempo que dure el arrendamiento del inmueble, siembren en él y recojan cosechas de frutos de pan coger. En el evento de que la opción de compra no se perfeccione, las reparaciones y mejoras que hubieren realizado **LOS ARRENDATARIOS** accederán al inmueble, sin que los mismos tengan derecho a reclamar ni cobrar indemnización o pago alguno a **LOS ARRENDADORES**.

QUINTA: PRECIO DEL INMUEBLE PARA OPCIÓN DE COMPRA: Convienen las partes en que el precio del inmueble materia de este Contrato para hacer uso de la opción de compra es la suma de **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma a la que se imputará el valor del cánon de arrendamiento durante los doce (12) meses de duración del arrendamiento, es decir, la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Tercera del presente Contrato.

SEXTA: TÉRMINO PARA LA OPCIÓN DE COMPRA: Convienen las partes en que la opción de compra respecto del inmueble materia de este Contrato deberá concretarse por **LOS ARRENDATARIOS** un (1) mes antes del vencimiento del arrendamiento, mediante comunicación escrita dirigida a **LOS ARRENDADORES**, a fin de convenir la fecha en que ha de correrse la Escritura Pública de Compraventa que formalice tal opción.

Para constancia y en señal de aprobación, se suscribe por las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor para cada una de ellas, a los trece (13) días del mes de julio de dos mil cinco (2005).



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
CON OPCIÓN DE COMPRA**

LOS ARRENDADORES,

[Signature]

Por EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
C.C. No. 79.125.404 de Fontibón

[Signature]

RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
C.C. No. 79.125.404 de Fontibón

[Signature]

NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA
C.C. No. 39.704.154 de Fontibón

[Signature]

SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA
C.C. No. 52.007.061 de Bogotá

LOS ARRENDATARIOS,

[Signature]

LIBIA ROJAS SILVA
C.C. No. 20.794.521 de Pacho (Cundinamarca)

[Signature]

GERMÁN EMILIO ROJAS SILVA
C.C. No. 19.276.772 de Bogotá



RECIBO
07/11/2014



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE MI BLANCA LUCIA PACHECO Notaria Cuarenta y Trece
 del circuito de Bogotá, D.C. Comprocedencia
 Nicho Chirre, Comandante
 Sra. Helen Comandante
 Identificados con C.C. No. 37.707.154
 52007061.

Declararon que reconocen el contenido del presente documento
 por ser cierto y que la firma igual que la huella (índice derecho)
 puestas en él son tuyas.

[Signature]
[Signature]

Fecha: 13 JUL. 2005



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 ANTE MI BLANCA LUCIA PACHECO Notaria Cuarenta y Trece
 del circuito de Bogotá, D.C. Comprocedencia
 Iván Rojas Silva
 Identificado con C.C. No. 20.794.521

Declaró que reconoce el contenido del presente documento
 por ser cierto y que la firma igual que la huella (índice derecho)
 puestas en él son tuyas.

[Signature]

Fecha: 13 JUL. 2005



ante mi MELANIA MENDEZ CABRERA Notaria
 Ponce (Fund) compareció German Emilio
 Rojas Silva
 ct 19796772 de Bto.
 que la firma que aparece en este documento
 es igual al contenido del mismo es cierto en todas
 sus partes de la cual se firma esta diligencia en
 Bogotá los días del mes 15 JUL 2005



[Signature]





Ante mí, MELANIA MENDEZ GARRERA NOTARIA

Pacho (Cund) compareció Ricardo

Fernandez Garcia
Cat 79.125.404 de Fontecón.

declara que la firma que aparece en este documento
es la suya y que el contenido del mismo es cierto en todas
sus partes en fé de lo cual se firma esta diligencia por
mí (Cund) a los 15 días del mes Julio 2005



CANCELACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Conste por el presente documento que entre los suscritos: de una parte, **EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.120.627 de Fontibón, quien en este acto está representado por **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.125.404 de Fontibón, según Poder que se adjuntó; **RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.125.404 de Fontibón, obrando en su propio nombre y representación; **NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.704.154 de Fontibón, obrando en su propio nombre y representación; y **SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA**, mayor de edad, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.007.061 de Bogotá, obrando en su propio nombre y representación, quienes se denominan **LOS ARRENDADORES**, y, de otra parte, **LIBIA ROJAS SILVA**, mayor de edad de estado civil casada, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.794.521 de Pacho (Cundinamarca), y **GERMÁN EMILIO ROJAS SILVA**, mayor de edad, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.276.772 de Bogotá, quienes obran en sus propios nombres y representación, y quienes se denominan **LOS ARRENDATARIOS**, se ha convenido **CANCELAR Y DAR POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA** celebrado entre los mismos con fecha trece (13) de julio de dos mil cinco (2005), previas las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1. Que mediante **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA** celebrado con fecha trece (13) de julio de dos mil cinco (2005), **LOS ARRENDADORES** entregaron a título de arrendamiento, con opción de compra, a **LOS ARRENDATARIOS**, el inmueble que a continuación se determina, junto con todos sus usos, mejoras, construcciones, anexidades y costumbres y en el estado en que se encontraba: lote número dos (2) del predio urbano ubicado en el Municipio de Pacho (Cundinamarca), con extensión de cuatro mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados con noventa centímetros de metro cuadrado (4.497.90 mts²), que hace parte de uno de mayor extensión al que corresponden los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 170-000-59S8 y 170-0011021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho (Cundinamarca), cuyos linderos especiales son los siguientes: Partiendo del mojón

número dieciocho (18) que hace esquina al fondo con la casa número doce noventa y cinco (12 - 95), se parte en línea recta hacia el norte en extensión de cincuenta metros (50.00 mts) hasta dar con el mojón marcado con el número diecinueve (19), lindando en este costado occidental con propiedad de varios vecinos; de aquí se vuelve hacia la izquierda en línea recta al Río Rute o San Antonio, por un cercado de piedra antiguo a dar al mojón número veinte (20) que está ubicado a la margen derecha de este río; de aquí se vuelve a la izquierda río arriba en extensión de sesenta metros (60.00 mts) hasta dar al mojón marcado con el número nueve (9) de la misma alinderación del plano, lindando en esta parte, río de por medio, con terrenos del cementerio central; de aquí se vuelve hacia la izquierda en línea recta a dar al mojón marcado con el número diez (10) que está en la esquina norte del lote número tres (3) en extensión de noventa y cinco metros (95) lindando con el lote número uno (1) adjudicado al cesionario Gonzalo Bustos; de aquí, este mojón número diez (10) se sigue hacia el oriente en extensión aproximada de siete metros con ochenta centímetros (7.80 mts) hasta dar al mojón marcado con el número quince (15) que toca el predio del lote número cinco (5) adjudicado a varios comuneros; de aquí se vuelve hacia la izquierda y hacia el norte hasta dar al mojón número dieciséis (16) en la esquina del predio número cinco (5); de aquí se vuelve hacia la derecha y hacia el oriente hasta dar al mojón número diecisiete (17) lindando en este costado con el lote número cinco (5) adjudicado a Edilma, Hernando y Jaime Fernández; de aquí, de este mojón número diecisiete (17), se vuelve hacia el norte y hacia la izquierda hasta dar al mojón número dieciocho (18) lindando en este costado occidental en extensión de nueve metros con noventa centímetros (9.90 mts) con el lote número seis (6) adjudicado a Anayibe Fernández Ortiz, punto de partida y encierra. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 170-0028431 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pacho, Departamento de Cundinamarca.

2. Que el inmueble antes determinado se arrendó por el término de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del citado Contrato, estipulándose que vencido el término terminaría el arrendamiento, y LOS ARRENDATARIOS deberían proceder a entregar a LOS ARRENDADORES el inmueble o a hacer uso de la opción de compra.

3. Que el cánón de arrendamiento se convino en la suma de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES, suma que las partes convinieron en que fuera imputable al precio del inmueble en el evento de hacerse uso

de la opción de compra, o que sería exigible en su totalidad, al término del arrendamiento, de desistirse de la opción de compra.

4. Que las partes convinieron en que la entrega real y material del inmueble objeto del Contrato se entendía efectuada en la fecha del Contrato, es decir, el día trece (13) de julio de dos mil cinco (2005), en el estado en que se encontraba, fecha a partir de la cual LOS ARRENDADORES autorizaban a LOS ARRENDATARIOS para que por su cuenta y riesgo, y durante todo el tiempo que durara el arrendamiento del inmueble, sembraran en él y recogieran cosechas de frutos de pan coger. En el evento de que la opción de compra no se perfeccionara, las reparaciones y mejoras que hubieren realizado LOS ARRENDATARIOS accederían al inmueble, sin que los mismos tuvieran derecho a reclamar ni cobrar indemnización o pago alguno a LOS ARRENDADORES.

5. Que las partes convinieron en que el precio del inmueble materia del Contrato, para hacer uso de la opción de compra, era la suma de VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, suma a la que se imputaría el valor del cánón de arrendamiento durante los doce (12) meses de duración del arrendamiento, es decir, la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, de conformidad con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato.

6. Que las partes convinieron en que la opción de compra respecto del inmueble materia de este Contrato debería concretarse por LOS ARRENDATARIOS un (1) mes antes del vencimiento del arrendamiento, mediante comunicación escrita dirigida a LOS ARRENDADORES, a fin de convenir la fecha en que habría de correrse la Escritura Pública de Compraventa que formalizara tal opción.

7. Que LOS ARRENDATARIOS no hicieron uso de la opción de compra del inmueble dentro del plazo estipulado en el Contrato de Arrendamiento, por lo cual no hubo a lugar correr la Escritura Pública de Compraventa que formalizara tal opción.

8. Que por no haberse optado por la compra, y por lo mismo no ser imputables al precio de compraventa, LOS ARRENDATARIOS adeudan a LOS ARRENDADORES la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, por concepto de cánones de arrendamiento causados por los doce (12) meses de duración del Contrato de Arrendamiento, contados a partir del trece (13) de julio de dos mil cinco (2005).

En consecuencia, las partes convienen:

PRIMERO: Cancelar y dar por terminado el Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra celebrado entre los mismos con fecha trece (13) de julio de dos mil cinco (2005) respecto del inmueble antes determinado.

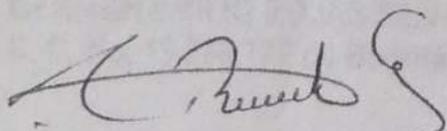
SEGUNDO: En su lugar, mediante Contrato separado, celebrar Contrato de Promesa de Compraventa sobre el mismo inmueble.

TERCERO: Por no haberse optado por la compra, y por lo mismo no ser imputables al precio de compraventa, LOS ARRENDATARIOS se obligan a cancelar a LOS ARRENDADORES la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, correspondiente al valor de los cánones de arrendamiento causados por los doce (12) meses de duración del Contrato de Arrendamiento, mediante consignación en el Banco BBVA, Cuenta de Ahorros No. 1518310-3, a nombre de RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA, el día cuatro (4) de agosto de dos mil seis (2006).

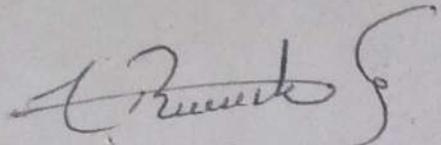
PARÁGRAFO: En el evento en que LOS ARRENDATARIOS no cumplieren con la obligación a que se refiere la presente cláusula, LOS ARRENDADORES tendrán derecho a ejercer las acciones de cobro judicial correspondientes, sin previo requerimiento, para lo cual se conviene que el presente documento presta mérito ejecutivo.

Para constancia y en señal de aprobación, se suscribe por las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor para cada una de ellas, a los treinta y un (31) días del mes de julio de dos mil seis (2006).

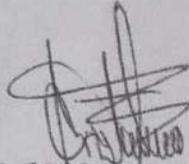
LOS ARRENDADORES,



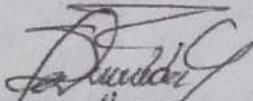
POR EDGAR EDUARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
C. C. No. 79.120.627 de Fontibón
RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
C. C. No. 79.125.404 de Fontibón



RICARDO FERNÁNDEZ GARCÍA
C. C. No. 79.125.404 de Fontibón

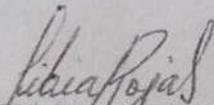


NIDIA CRISTINA FERNÁNDEZ GARCÍA
C. C. No. 39.704.154 de Fontibón



SANDRA HELENA FERNÁNDEZ GARCÍA
C. C. No. 52.007.061 de Bogotá

LOS ARRENDATARIOS,



LIBIA ROJAS SILVA
C. C. No. 20.794.521 de Pacho (Cundinamarca)

GERMÁN EMILIO ROJAS SILVA
C. C. No. 19.276.772 de Bogotá