

**CONSTANCIA SECRETARIAL: Chinchiná - Caldas, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022).** A Despacho del señor Juez el proceso Rad. 2021-00093, informándole lo siguiente:

Demandados:

Edgar López Bernal

Bernardo Parra

Fueron notificados por conducta concluyente mediante auto del 22 de abril de 2022, notificado por anotación en estado del 23 de abril del 2022.

Retiro de demanda y anexos: 25, 26 y 27 de abril de 2022.

Término: (20) días. 29 de abril, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25 y 26 de mayo de 2022.

El apoderado de los demandados allegó escrito de contestación con excepciones de mérito.

Sírvase proveer.

**LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO  
SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARTO PROMISCO  
MUNICIPAL**

**Chinchiná - Caldas, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós.**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 402**

**PROCESO:** VERBAL - INCUMPLIMIENTO

**RADICADO:** 17-174-40-89-004-2021-00093-00

**DEMANDANTE:** JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES

**DEMANDADO:** EDGAR LÓPEZ BERNAL Y OTRO

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede, se ordena **CORRER** traslado a la parte demandante, de las **EXCEPCIONES DE MÉRITO** formuladas por el apoderado de la parte demandada por el término de CINCO (5) DÍAS, tal como dispone el artículo 370 ibidem.

Para efectos de los traslados téngase en cuenta que se dará aplicación en lo pertinente al Decreto 806 del 04 de junio de 2020 y para tal fin se fijarán los traslados en la sección "traslados especiales y ordinarios" en el micrositio del juzgado en la web de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado> 004 promiscuo municipal de Chinchiná.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



WALTER MALDONADO OSPINA  
JUEZ

J4P MCH

Firmado Por:

Walter Maldonado Ospina  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 004 Promiscuo Municipal

**Chinchina - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0ce4ec8bdb11ac5af476f3d5a1c38fd7c79567846bb37b65626b2777b5aedc8c**

Documento generado en 27/05/2022 04:51:08 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Manizales, abril de 2022

Señor:

**JUEZ CUARTO PROMISCO MUNICIPAL**

Chinchiná, Caldas

ASUNTO: Contestación demanda verbal de incumplimiento de contrato

RADICADO: 2021 - 00093 - 00

**EDGAR EDUARDO LÓPEZ CARMONA**, mayor de edad, Abogado en ejercicio, domiciliado en la ciudad de Manizales, Caldas; identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.786.413 de Manizales, Caldas, y portador de la Tarjeta Profesional número 270.291 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando como apoderado de los Señores **EDGAR LÓPEZ BERNAL**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.324.760 de Manizales, Caldas; y **BERNARDO PARRA**, igualmente mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.322.686 de Manizales, Caldas; quienes son los demandados dentro del proceso y bajo el radicado referido, me permito dar contestación al mismo en los siguientes términos:

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES Y AL JURAMENTO ESTIMATORIO:**

Me opongo a todas las pretensiones y al juramento estimatorio pedido por el actor por carecer de sustento factico y jurídico, cual demostraré en el siguiente acápite consistente en la contestación a los hechos de la demanda.

#### **FRENTE A LOS HECHOS:**

**PRIMERO:** Es cierto, pero se aclara que a efectos de establecer unas nuevas condiciones al negocio jurídico, tales como la duración del mismo, valor del canon de arrendamiento, entre otros, se celebró entre los demandados y el demandante, de manera libre, un nuevo contrato de arrendamiento el día 11 de marzo de 2015 sobre el mismo inmueble, cual fue elevado a escritura pública ante la Notaría Primera de Chinchiná, Caldas; dejando así, sin efectos, el contrato objeto de la presente demanda.

Así las cosas, en la cláusula segunda del nuevo contrato se estableció como término de duración del arrendamiento un período de 5 años, desde el 1 de junio de 2015 hasta el 1 de junio de 2020, y en la cláusula tercera del mismo se pactó el canon de arrendamiento por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) en el primer año, a pagar en los cinco (5) primeros días del mes de diciembre del año 2015, de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) en el segundo año, a pagar en los cinco (5) primeros días del mes de diciembre del año 2016; y de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) en los tres años restantes, a pagar en los primeros cinco (5) días de cada mes de diciembre de los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente.

**SEGUNDO:** Es cierto que mis representados vendieron el inmueble señalado en el mes de agosto del año 2020, pero era el Señor JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES quien venía incumpliendo sus obligaciones como arrendatario al no cancelar el canon de arrendamiento de una fracción del año 2017 y de los años 2018, 2019 y 2020 y al no hacer entrega de la Finca El Peñol en la fecha establecida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado el 11 de marzo de 2015, esto es, el 1 de junio de 2020; tanto así, que tales incumplimientos dieron origen a un proceso de restitución de inmueble arrendado, adelantado por los hoy demandados en contra del Señor GARCÍA MONTES, ante el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chinchiná bajo el radicado 17174408900120200013100, el cual finalizó cuando GARCÍA MONTES restituyó el inmueble de manera voluntaria al recibir la notificación del auto admisorio de la demanda, al ser incapaz de desvirtuar el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento reclamados, para poder ser oído en el proceso.

**TERCERO:** Es cierto, pues apenas lógico que ante la entrega del inmueble arrendado el accionante cesara las labores agropecuarias, pero no me consta si con ello dejó de obtener ganancias, habida cuenta de que si ello fuera así también es lógico pensar que estaría al día en el pago de los cánones de arrendamiento.

**CUARTO:** No es cierto que haya un contrato de arrendamiento vigente, tampoco es cierto que a mis mandantes se les haya hecho “recordatorios” para que se cumpla con una supuesta obligación contractual, o al menos con el libelo introductorio no se arrimó prueba siquiera sumaria de ello.

**QUINTO:** No es cierto, toda vez que no se observa en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 11 de marzo de 2015, cual se aportará con este escrito, que se haya estipulado tal obligación.

**SEXTO:** No es cierto, pues de ser así, no se entiende entonces por qué no se adelantó un proceso ejecutivo, cual tiene su propia regulación en el Código General del Proceso.

**SÉPTIMO:** No me consta, pero a pesar de ser un hecho irrelevante en la presente controversia, me atendré a lo probado en el proceso.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO CONTRA LAS PRETENSIONES Y EL JURAMENTO ESTIMATORIO:**

De manera respetuosa le solicito Señor Juez, se sirva declarar probadas las siguientes excepciones de mérito a favor de mis patrocinados:

1. **COBRO DE LO NO DEBIDO:** No existe obligación de pagar suma alguna bajo ningún concepto al demandante a cargo de los demandados, por cuanto estos no incumplieron el contrato de arrendamiento de la Finca El Peñol, sino, por el contrario, fue el mismo accionante quien incumplió sus obligaciones contractuales.
2. **BUENA FE:** De conformidad con el artículo 83 de nuestra Carta Política, mis prohijados obraron de buena fe al permitirle al Señor GARCÍA MONTES

seguir usando, gozando y usufructuando el inmueble arrendado a pesar del incumplimiento de este con el impago de más de dos años del canon de arrendamiento, hasta que ya fue imposible seguir sosteniendo tal situación ante la venta de la Finca El Peñol en el mes de agosto de 2020.

### **PRUEBAS:**

- **DOCUMENTALES:**

1. Contrato de arrendamiento de vivienda rural celebrado entre las partes y elevado a escritura pública el 11 de marzo de 2021.

OBJETO DE LA PRUEBA: Acreditar los hechos descritos en este escrito contestatario.

2. Solicito respetuosamente se oficie por parte del Despacho al Juzgado Primero del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Chinchiná para que dé traslado del expediente del proceso de restitución de inmueble arrendado bajo el radicado 17174408900120200013100 adelantado por mi representados en contra del Señor JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES.

OBJETO DE LA PRUEBA: Acreditar los hechos descritos en este escrito contestatario.

3. Solicito respetuosamente al Despacho que ordene a la parte demandante que aporte los recibos de pago expedidos por los demandados en virtud de los canones de arrendamiento de la Finca El Peñol correspondientes a los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

OBJETO DE LA PRUEBA: Acreditar el cabal cumplimiento de la obligación del demandante del pago del canon de arrendamiento.

### **ANEXOS:**

1. Poder.
2. El mencionado en el acápite de pruebas.

### **NOTIFICACIONES:**

- El suscrito: en la carrera 24 número 20 – 08, edificio José Jota, oficina 308 de Manizales, Caldas; Número telefónico: 3147946730; Correo electrónico: edgarlopez.elc74@gmail.com
- EDGAR LÓPEZ BERNAL: En la carrera 33 N° 62-44, Barrio Fátima de Manizales, Caldas. Número telefónico: 3116002858; Correo electrónico: el908914@gmail.com

- BERNARDO PARRA: En la carrera 42 67 C 08, Barrio Malabar de Manizales, Caldas; Número telefónico: 3104164743; Correo electrónico: bernardoparraj@hotmai.com

Atentamente,



**EDGAR EDUARDO LÓPEZ CARMONA**  
**C. C. N° 1.053.786.413 de Manizales, Caldas.**  
**T. P. N° 270291 del C.S. de la J.**

Manizales, marzo de 2022

Señor:

**JUEZ CUARTO PROMISCOU MUNICIPAL**  
Chinchiná, Caldas

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

**EDGAR LÓPEZ BERNAL**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.324.760 de Manizales, Caldas; y **BERNARDO PARRA**, igualmente mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Manizales, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.322.686 de Manizales, Caldas; manifiéstanos que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Señor **EDGAR EDUARDO LÓPEZ CARMONA**, mayor de edad, domiciliado en Manizales, Caldas; con correo electrónico edgarlopez.elc74@gmail.com; identificado con la cédula de ciudadanía número 1.053.786.413 de Manizales, Caldas, y portador de la Tarjeta Profesional número 270.291 del Consejo Superior de la Judicatura; para que represente nuestros intereses en el **PROCESO VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**, impetrada por el Señor **JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES** en nuestra contra, y a la cual le correspondió por reparto a su Despacho bajo el radicado 2021 – 00093 – 00.

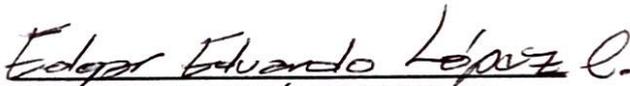
A nuestro apoderado le concedemos todas las facultades inherentes al ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, desistir, renunciar y, en general, todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de su gestión, de manera que no pueda decirse que le hacen falta para representar mis intereses.

Atentamente,

  
**EDGAR LÓPEZ BERNAL**  
C.C. N° 4.324.760 de Manizales, Caldas.

  
**BERNARDO PARRA**  
C.C. N° 4.322.686 de Manizales, Caldas.

ACEPTO:

  
**EDGAR EDUARDO LÓPEZ CARMONA**  
C.C. N° 1.053.786.413 de Manizales, Caldas.  
T. P. N° 270291 del C.S. de la J.

4908

# NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE MANIZALES



## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Manizales, 2022-03-29 15:48:23

Ante la Notaría Quinta del Círculo de Manizales (Caldas), compareció:

**LOPEZ BERNAL EDGAR**  
quien se identificó con C.C. 4324760

y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.



btq6v



x

FIRMA

## DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Manizales, 2022-03-29 15:48:24

Ante la Notaría Quinta del Círculo de Manizales (Caldas), compareció:

**PARRA BERNARDO**  
quien se identificó con C.C. 4322686

y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

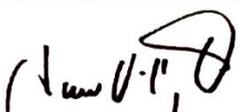


btq6y



x

FIRMA

  
**JAIRO VILLEGAS ARANGO**  
NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA RURAL

En la ciudad de Chinchiná, a los 11 días, del mes de marzo del año 2015 entre los suscritos: BERNARDO PARRA Y EDGAR LÓPEZ BERNAL, mayores de edad y vecino del municipio de Manizales, Caldas, identificados con la cédula de ciudadanía número 4.322.686 y 4.324.760 respectivamente en adelante llamados ARRENDADORES, de una parte, y JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES, mayor y vecino de Chinchiná, Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.905.594 expedida en Chinchiná, Caldas en adelante denominado el ARRENDATARIO, de otra parte, acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento de un predio rural, el cual que se registrá por las siguientes cláusulas y lo no pactado en ellas por las leyes colombianas vigentes y aplicables a este asunto especialmente las consagradas en los capítulo II y III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

**PRIMERA:** LOS ARRENDADORES entregan al ARRENDATARIO una predio rural llamado FINCA EL PEÑOL, objeto de este contrato, debidamente matriculado en las oficinas de registro de instrumentos públicos bajo el número 100-3420 de la ciudad de Chinchiná, Caldas, que se encuentra ubicado en LA VEREDA EL CHUSCAL, MUNICIPIO DE CHINCHINÁ, CALDAS, debidamente dotado de todos los servicios públicos de agua y energía consta de casa de habitación construida en material con cultivos de café y plátano, además de potreros en condiciones optimas para el pleno goce, uso y usufructo del bien inmueble; alinderado así: por el norte con predio de Rafael García, por el sur con predio de Héctor Giraldo, por el occidente con predio de Leonardo González y por el oriente con predio de Rafael García, tal y como consta en el certificado de tradición del bien inmueble objeto de este negocio jurídico.

**SEGUNDA:** El término de duración del arrendamiento es de 5 años, desde el primero (1º) de junio del 2015 hasta el primero (1º) de junio del año 2020.

**TERCERA:** El canon de arrendamiento es por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) en el primer año, a pagar en los cinco (5) primeros días del mes de diciembre del año 2015, de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000) en el segundo año, a pagar en los cinco (5) primeros días del mes de diciembre del año 2016; y de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) en los tres años restantes, a pagar en los primeros cinco (5) días de cada mes de diciembre de los años 2017, 2018 y 2019 respectivamente, a la orden de los ARRENDATARIOS.

**CUARTA:** El inmueble se destinará exclusivamente para la cultívación de sustancias, elementos, productos, etc. lícitos y agrícolas. Está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble.

**QUINTA:** El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin el previo consentimiento escrito del arrendador.

**SEXTA:** El arrendatario declara haber recibido el inmueble a su satisfacción. En ningún caso tendrá el arrendatario derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho a indemnización alguna. Está obligado el arrendatario a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que por ley corresponde.

**SÉPTIMA:** Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y aseo serán pagados por el ARRENDATARIO.

**OCTAVA:** Podrá el arrendador en cualquier tiempo transferir sus derechos a un tercero, obligándose el ARRENDATARIO a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por cualquier medio.

**NOVENA:** Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que por este contrato contraen las partes ARRENDADORES y ARRENDATARIO, lo firma en señal de aceptación ante notario público, y declaran que su compromiso se extiende a todas las prórrogas que se pacten hasta la restitución del inmueble o terminación del contrato.

**DÉCIMA:** Será el arrendatario el responsable de cancelar todas y cada una de las prestaciones sociales de las personas empleadas por él en virtud de las labores a realizar en LA FINCA EL PEÑOL, inmueble objeto del presente contrato, a partir de la vigencia del mismo.

Para constancia de lo anterior expuesto, suscribimos el presente contrato a los 11 días del mes de marzo del año 2015.



EDGAR LOPEZ BERNAL  
C.C. 4.324.760 de Manizales, Caldas  
ARRENDADOR



BERNARDO PARRA  
C.C. 4.322.686 de Manizales, Caldas  
ARRENDADOR



JOSÉ ALBEIRO GARCÍA MONTES  
C.C. 15.905.594 de Chinchiná, Caldas  
ARRENDATARIO

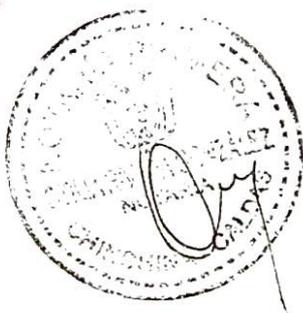
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mí, **Edgardo López Bernal**  
 D.C. Nº **4321760**  
 Montezel

que el contenido del presente  
 me lo muestra y muestra que lo es

*Edgardo López Bernal*  
 Notario

11 MAR 2015

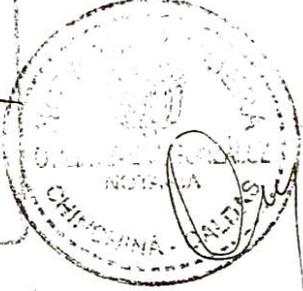
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mí, **Bernardo Peña**  
 D.C. Nº **4322686**  
 Montezel

que el contenido del presente  
 me lo muestra y muestra que lo es

*Bernardo Peña*  
 Notario

11 MAR 2015

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mí, **Albello García Montes**  
 D.C. Nº **5905594**  
 Chinchina

que el contenido del presente  
 me lo muestra y muestra que lo es

*Albello García Montes*  
 Notario

11 MAR 2015