Doctora:
Diana Carolina Vidales Bermúdez
Juez Promiscuo Municipal
Barranca de Upía Meta
E. S. D.

Ref.:	**Contestación de Demanda**
Proceso:	**Reivindicatorio de Dominio**
Demandante:	**Wilson Villanueva Posso**
Demandada:	**Victor Alfonso Caro Vaca**
Radicado:	**2021-0005**

JORGE ANDRES CORTES CALDERON, identificado con cédula de ciudadanía No 12.263.678 de Pitalito Huila, portador de la tarjeta profesional No 365.284 del C. S. de la Judicatura, con domicilio en la ciudad de Villanueva, en mi condición apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y encontrándome dentro del término legal, me permito de la manera más respetuosa dar contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

A continuación, nos referiremos a los hechos de la demanda en el mismo orden que fueron propuestos en la misma:

Al hecho PRIMERO: Es cierto, según los documentos aportados dentro de la Demanda, como el Certificado de Tradición y Libertad No. 230-88909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta de fecha 28 de enero de 2021, el señor **Wilson Villanueva Posso**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.648.717, adquiere el derecho real de dominio sobre un predio denominado **LA FELICIDAD,** mediante escritura pública No. 2882 de 17 de julio de 2019, de la Notaría Segunda de Villavicencio Meta, del señor **José Nolasco Villanueva Posso**.

Al hecho SEGUNDO: Es cierto, según los documentos aportados dentro de la Demanda, como el Certificado de Tradición y Libertad No. 230-88909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio Meta de fecha 28 de enero de 2021, el señor **José Nolasco Villanueva Posso**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.642.289, adquiere el derecho real de dominio sobre un predio denominado **LA FELICIDAD,** mediante escritura pública No. 1889 de 25 de abril de 2016, de la Notaría Segunda de Villavicencio Meta, de la señora María Elena Vaca Sandoval.

Al hecho TERCERO: No me consta, para esto, el demandante debió arrimar al proceso levantamiento topográfico para certificar que los linderos que aparecen en la escritura pública No. 2882 de 17 de julio de 2019, corresponden al predio **LA FELICIDAD** y están identificados plenamente.

Al hecho CUARTO: No me consta, ya que el Certificado de Tradición y Libertad arrimado al proceso es de fecha 28 de enero de 2021, es decir tiene más de dos años de expedido, al momento de presentar esta contestación y por temas de tradición, el predio pudo ser vendido, enajenado, usufructuado, donado, etc.

Al hecho QUINTO: Es cierto, me permito manifestar que mi poderdante el señor **Víctor Alfonso Caro Vaca,** es poseedor del predio descrito en el numeral primero de esta contestación, dicha calidad la ha mantenido por más de diez (10) años, actualmente ocupa el predio, manteniendo el "*animus y el corpus",* sobre el predio, realizando acciones y ánimo de señor y dueño.

Además, me permito manifestar, la aceptación expresa de la apoderada del señor **Wilson Villanueva Posso,** dentro de este hecho, en donde reconoce la posesión quieta y pacífica que ostenta mi poderdante, además, me permito expresar, que el señor **Wilson Villanueva Posso** tampoco realizó acciones administrativas tendientes a reclamar el derecho real que ostenta, ya que la Ley 1801 de 2016, lo facultaba para esto.

Al hecho SEXTO: No es cierto, como lo manifiesta mi poderdante, tomo posesión del predio, y ha permanecido en el de forma pacífica e ininterrumpida a partir del día 12 de marzo de 2012, realizando actos de señor y dueño, como levantando cercas y realizando mantenimiento a las mismas en toda la propiedad, realizando actos de mantenimiento y limpieza por más de diez (10) años, cancelando lo correspondiente al impuesto predial,

Al hecho SEPTIMO: Parcialmente cierto, como se mencionó en líneas anteriores, mi mandante es el poseedor del predio objeto de esta demanda, sin embargo, es un poseedor de buena fe, ya que ingresó al predio de forma pacífica y así se ha mantenido de manera interrumpida por más de diez (10) años, realizando actos y ánimos de señor y dueños.

Al hecho OCTAVO: No es cierto: Mi mandante está en la capacidad legal para reclamar por la figura de la Prescripción Adquisitiva de Dominio del inmueble objeto de esta demanda, ya que se configuran los preceptos legales para a posesión descritos en el artículo 762 del Código Civil como los son, el Corpus y el Animus, ya que bajo la gravedad de juramento mi mandante manifiesta que ostenta la posesión del bien inmueble es decir tiene aprensión del bien inmueble, y ostenta la calidad de ánimo de señor y dueño.

Al hecho NOVENO: No me consta: Dentro de la demanda no se anexa avalúo expedido por autoridad competente que refute dicha afirmación.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LO QUE SE DENOMINÓ PRETENSIONES

PRIMERA: Mi poderdante se opone rotundamente, a la prosperidad de la pretensión primera, ya que, si bien es cierto, el señor **Wilson Villanueva Posso,** ostenta la titularidad del predio, la posesión quieta, pacifica e ininterrumpida la ostenta el señor **Víctor Alfonso Caro Vaca,** configurándose a favor de él la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

SEGUNDA: Mi apoderado se opone rotundamente a la prosperidad de la pretensión segunda, ya que**,** ostenta la titularidad del predio, la posesión quieta, pacifica e ininterrumpida la ostenta el señor **Víctor Alfonso Caro Vaca,** configurándose a favor de él la Prescripción Adquisitiva de Dominio además se configuran los elementos descritos en el artículo 762 del Código Civil.

TERCERA: Mi poderdante se opone rotundamente, a la prosperidad de la pretensión tercera, ya que**,** ostenta la titularidad del predio, la posesión quieta, pacifica e ininterrumpida la ostenta el señor **Víctor Alfonso Caro Vaca,** configurándose a favor de él la Prescripción Adquisitiva de Dominio además se configuran los elementos descritos en el artículo 762 del Código Civil.

Mi poderdante se opone a la prosperidad de todas las pretensiones solicitadas en la demanda de la referencia.

FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES

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

PRIMERO: Respetuosamente me permito proponer la excepción de mérito a la que denomino ***IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REINVINDICATORIA:*** la cual procedo a sustentar de la siguiente forma:

Reivindicación no procede si posesión del demandado es anterior a dominio del demandante

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró que la acción de reivindicación no procede si la posesión del demandado sobre el inmueble es anterior a la propiedad del demandante e, incluso, a la cadena de títulos aducida por este

Al respecto, la corporación explicó que, aunque la ley no exige expresamente acreditar la fecha de inicio de la relación posesoria, esto es innecesario cuando la posesión del dueño es superior al tiempo exigido

para la prescripción adquisitiva o para extinguir la acción de dominio, pues el comienzo de la posesión queda involucrado.

Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-1088
(23001310300120080029201), Ago.18/15, M. P. Luis Armando Tolosa).

En este orden de ideas, se puede demostrar con el material probatorio, los testimonios de los testigos, que serán escuchados en la etapa procesal pertinente, que la posesión de mi poderdante inició el día 12 de marzo de 2012, inclusive, los documentos aportados, como pruebas (contratos de arrendamiento), firmados por mi poderdante están fechados el día 01 de mayo de 2014, fecha esta anterior a la fecha en la que el señor **Wilson Villanueva Posso** adquirió el dominio sobre el predio objeto de esta demanda, según el Certificado de Tradición, el derecho real de dominio en cabeza del demandante es de 13 de agosto de 2019, es decir 7 años después de iniciada la posesión por parte de mi poderdante, entonces, la acción reivindicatoria no procede, por cuanto los elementos jurídicos para su existencia proponen el inicio de la misma, sentando su base en el derecho real de dominio y que esta sea interrumpida por la posesión de un tercero, posterior a la adquisición de este derecho, es decir, debe existir primero el derecho real de dominio en cabeza del solicitante para que le asista la razón sobre la reivindicación y en contra del posesionario.

Estos elementos jurídicos para el caso que nos ocupa adolecen de hechos facticos, ni siquiera el anterior propietario dio inicio a las acciones legales por vía administrativa o judiciales (ley 1801 de 2016), por cuanto al momento de adquirir el bien inmueble, no existió la entrega material del predio objeto de esta demanda, si así fuera el caso, resulta sospechoso, que el anterior propietario ni el actual, no hubieran iniciado las acciones pertinentes, en procura de reclamar el derecho real que les asiste.

La posesión de mi poderdante sobre el predio, es anterior al derecho real de dominio que ostenta el aquí demandante, sumándole que, desde el inicio de la posesión hasta la fecha de la contestación de la demanda, han transcurrido mas de diez (10) años de una posesión, pacífica e ininterrumpida, realizando ánimos de señor y dueño.

SEGUNDO: Respetuosamente me permito proponer la excepción de mérito a la que denomino ***PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO:*** la cual procedo a sustentar de la siguiente forma:

Mi mandante, tomo posesión del predio, y ha permanecido en el de forma pacífica e ininterrumpida a partir del día 12 de marzo de 2012, realizando actos de señor y dueño, como levantando cercas y realizando mantenimiento a las mismas en toda la propiedad, realizando actos de mantenimiento y limpieza, cancelando lo correspondiente al impuesto predial. El predio en mención es reclamado por la figura de la prescripción adquisitiva de dominio por posesión irregular ya que mis poderdantes llevan realizando actos de posesión por más de diez (10) años.

La prescripción adquisitiva está contemplada en el artículo 2518 del código civil colombiano, y consiste en que la persona que tiene la posesión de un bien o cosa, la adquiere por prescripción cuando el verdadero dueño no la reclama oportunamente.

Es decir, el dominio se adquiere mediante prescripción adquisitiva por el simple paso del tiempo.

Para adquirir el dominio o propiedad de un bien o cosa por medio de la prescripción adquisitiva se requiere de dos elementos, presupuestos o requisitos esenciales:

- Posesión.
- Transcurso del tiempo.

La prescripción adquisitiva sólo es posible en favor de quien ostenta la posesión del bien, es decir, por quien no siendo dueño actúa como si lo fuera.

La prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio que es la que nos ocupa y que reclama mi poderdante se da cuando el bien es poseído de forma irregular, es decir, cuando no se cuenta con un justo título.

Señala el artículo 2531 que quien no haya adquirido el dominio por la prescripción ordinaria puede adquirirlo por la extraordinaria, siguiendo las siguientes reglas:

- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

- Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

- La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

- Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

- Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Elementos estos, que concurren todos a favor de mi poderdante, ya que la posesión es irregular, pero pacifica e ininterrumpida por más de diez (10) años, realizando ánimos de señor y dueño y existiendo el animus y el corpus.

TERCERO: Respetuosamente me permito proponer la excepción de mérito a la que denomino ***TEMERIDAD Y MALA FE***, la cual procedo a sustentar de la siguiente forma:

La parte demandante actúa con temeridad y mala fe dentro del presente proceso, a sabiendas que utilizaron artimañas para apropiarse del terreno objeto de esta demanda, aunado a esto, no les asiste el derecho que reclaman ya que mi poderdante posee el predio desde hace mas de diez (10) años, realizando toda clase de trabajos como mejoras, alquiler de potreros etc.

EXCEPCIÓN GENÉRICA

Desde ya se solicita al respetado Despacho que tenga en cuenta cualquier situación de hecho o de derecho que desestime o enerve las pretensiones de la demanda a fin de que sea declarada de oficio dicha excepción según se identifique por el Despacho, lo anterior aunado a lo consagrado en el art. 282 del C.G.P.

SOLICITUD DE PRUEBAS

Respetuosamente solicito sean decretadas y practicadas y tenidas como tales las siguientes:

Diligencia

Solicito se sirva decretar fecha y hora para evacuar diligencia de inspección ocular del predio objeto de esta demanda, con el fin de constatar si mi mandante ostenta la posesión, además si los colindantes identifican a mi poderdante como el propietario, igualmente para identificar posibles mejoras.

DOCUMENTALES

Aportadas con la Contestación

Sírvase señor Juez tener como prueba los contratos de arrendamiento del predio **LA FELICIDAD.**

- Contrato de arrendamiento de predio firmado por el señor Carlos Alberto Cárdenas Ramírez, el 01 de mayo de 2014, con una duración de un (1) año, el cual por efectos de la ley se ha renovado automáticamente hasta el 30 de marzo de 2022.

- Contrato de arrendamiento de predio firmado por el señor Camilo Andrés Torres Silva, el 01 de abril de 2022, con una duración de un (1) año

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se sirva decretar el interrogatorio de parte a la siguiente persona, quien depondrán lo que les consten sobre los hechos y pretensiones de la demanda y esta contestación.

Wilson Villanueva Posso, quien podrá ser notificado en la Carrera 24 calle 41 casa 10 B Barrio El Emporio de la ciudad de Villavicencio Meta, correo electrónico wvp.2014@hotmail.com o a través de su apoderado judicial.

TESTIMONIALES

Sírvase señor juez decretar la siguiente prueba testimonial, ya que los citados podrán declarar, acerca de las circunstancias de tiempo, modo y lugar que condujeron a que el demandante acceda a este instrumento procesal.

- El testimonio del señor **CARLOS ALBERTO CÁRDENAS RAMÍREZ** identificado con la Cedula de ciudadanía número 71.475.005, quien podrá ser notificada al celular 3112263259, y/o a través de este apoderado judicial, ya que bajo la gravedad de juramento me permito manifestar que el señor aquí citado no cuenta con correo electrónico, persona que podrá exponer al despacho las circunstancias fácticas que condujeron a adelantar la presente acción judicial.

- El testimonio del señor **HUGO ALBERTO TORRES SILVA** identificado con la Cedula de ciudadanía número 7.224.409, quien podrá ser notificado al celular 3213527498, correo electrónico central1911@hotmail.com y/o a través de este apoderado judicial, persona que podrá exponer al despacho las circunstancias fácticas que condujeron a adelantar la presente acción judicial.

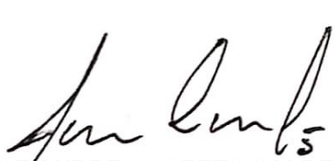
NOTIFICACIONES

Mi representado **VICTOR ALFONSO CARO VACA** recibirá notificaciones en el correo electrónico, alfonsocaro1001@gmail.com

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la Manzana 14 Casa 5 Barrio Taguara de la ciudad de Villanueva, Casanare, Cel.: 3214037925 autorizando como correo electrónico de notificación jac_115@hotmail.com

Dejando en los anteriores términos presentada la contestación de la demanda indicada en el asunto en representación de mi poderdante.

Atentamente,



JORGE ANDRES CORTES CALDERON
C.C. 12.263.678 de Pitalito Huila
T.P. 365.284 del C.S. de la J.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL

VICTOR ALFONSO CARO VACA mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villanueva Casanare , de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 74.347.448de Miraflores Boyacá, y que para efectos de este contrato se denominará el ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, **CARLOS ALBERTO CARDFENAS RAMIREZ**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranca de Upia Meta, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 17.475.001 de Cumaral Meta quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará EL ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de la finca denominada **LA FELICIDAD** para explotación agropecuaria, en adelante el Contrato, el cual se rige 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:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente Contrato, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: finca o terreno denominado LA FELICIDAD de extensión aproximada OCHO (8) hectáreas, Ubicado en la vereda Pavitos del Municipio de Barranca de Upia, Departamento del Meta, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 230-88909. **Parágrafo 1**. Los linderos del inmueble se describen en la Escritura setecientos ochenta y tres del 783 de 15 de Agosto de la Notaría Villanueva Casanare. **Parágrafo 2.** Dentro del inmueble objeto de arrendamiento se incluye: pastos dulces y cerca en poste de madera y cemento, tanque para agua bebederos.

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de trecientos mil pesos ($300.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente y en su totalidad al Arrendador o a su orden, en efectivo durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes. **Parágrafo1:** En caso de prorrogarse el contrato, las partes acordaran el reajuste del canon mensual. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon y por el contrario se entenderá como incumplimiento por parte del arrendatario.

CLÁUSULA TERCERA. VIGENCIA: El contrato de arrendamiento de predio rural tendrá una duración de un (1) año(s) contado(s) a partir del primero (01) de mayo de 2014.Vencido el término principal, si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra por carta recomendada o cablegrafía con treinta (30) días de antelación, de su intención de darlo por terminado se entenderá prorrogado en forma automática por el periodo igual al pactado en el presente contrato. PARRAGRAFO: Durante el mes de preaviso el arrendatario se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento, por un término no menor a tres horas al día.

CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA: El Arrendatario, en la fecha de suscripción de este documento, declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo.

CLÁUSULA QUINTA. REPARACIONES: Los daños que se ocasionen, al Inmueble o a los elementos que se describen en el **Inventario** que se anexa, por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán asumidos en su totalidad por el Arrendatario, y así lo acepta este último al firmar este contrato. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

CLÁUSULA SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios públicos serán por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIO. Asimismo, ésta se obliga a la conservación y reparación de las instalaciones en los servicios públicos y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que el ARRENDADOR asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios

CLÁUSULA SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para actividades agropecuarias como levante y ceba de ganado vacuno. En ningún caso el Arrendatario

podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden elementos inflamables, estupefacientes, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para el medio ambiente y el ser humano. **Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas o estupefacientes. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

CLÁUSULA OCTAVA. CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE: El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar este contrato, de no realizar quemas que puedan afectar la cobertura vegetal nativa presente en el Inmueble. De igual forma se compromete a prohibir la caza y la pesca y a conservar la fauna y la flora silvestre presente en el Inmueble. Igualmente, el Arrendatario se compromete a proteger las fuentes de agua con las que cuenta el Inmueble objeto de este contrato y a prohibir la contaminación de las mismas. **Parágrafo 1. Responsabilidad.** En caso de que se presenten quemas por razones ambientales, el Arrendatario debe realizar toda la gestión a través de las autoridades competentes para su control. Es responsabilidad del Arrendatario toda violación al uso de los recursos naturales que se realice en el inmueble objeto de este contrato. **Parágrafo 2. Destinación final de residuos.** El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar el presente contrato, a hacer una adecuada destinación final de los residuos generados por la actividad realizada en el Inmueble. **Parágrafo 3. Talas.** El Arrendador no autoriza tala alguna de los árboles presentes en el inmueble objeto de este contrato.

CLÁUSULA NOVENA. RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo. **Parágrafo 1:** No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de alquiler hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA. RENUNCIA: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERIA. CESIÓN: El presente contrato y los derechos y obligaciones que de él emanen, no podrán cederse por la ARRENDATARIA, sin la autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES ESCRITAS. - Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. DAÑOS. - El ARRENDADOR no será responsable por los daños o perjuicios que puedan producirse durante la vigencia de este contrato, por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

3. Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
4. Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo 1: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – MERITO EJECUTIVO: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de alquiler causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. COSTOS: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al doble del valor de la tarifa mensual de alquiler vigente en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. ABANDONO: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIÓN: Las partes abajo firmantes se notificarán o recibirán comunicaciones en las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR: vereda pavitos Barranca de Upia cel. 3112263259
EL ARRENDATARIO: carrera 5 número 11-62 cel. 3102913318

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Villanueva, departamento de Casanare el día primero (01) de mayo de 2014, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

Arrendador:

VICTOR ALFONSO CARO VACA
C.C. No. 74.347.448de Miraflores

Arrendatario

CARLOS ALBERTO CARDENAS RAMIREZ
C.C. No. 17.475.001 de Cumaral

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIO RURAL

VICTOR ALFONSO CARO VACA mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villanueva Casanare , de estado civil Casado, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 74.347.448 de Miraflores Boyacá, y que para efectos de este contrato se denominará el ARRENDADOR, por una parte, y por la otra, **CAMILO ANDRES TORRES SILVA** , mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Villanueva Casanare, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.018.497.060 de Bogotá, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará EL ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de la finca denominada **LA FELICIDAD** para explotación ganadería, en adelante el Contrato, el cual se rige 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:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Por medio del presente Contrato, EL ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: finca o terreno denominado LA FELICIDAD de extensión aproximada OCHO (8) hectáreas, Ubicado en la vereda Pavitos del Municipio de Barranca de Upía, Departamento del Meta, identificada con la matrícula inmobiliaria No. 230-88909. **Parágrafo 1**. Los linderos del inmueble se describen en la Escritura setecientos ochenta y tres del 783 de 15 de agosto de la Notaría Villanueva Casanare. **Parágrafo 2.** Dentro del inmueble objeto de arrendamiento se incluye: pastos dulces y cerca en poste de madera y cemento, tanque para agua bebederos.

CLÁUSULA SEGUNDA. CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual es la suma de quinientos mil pesos ($500.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente y en su totalidad al Arrendador o a su orden, en efectivo durante los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, a la cuenta de ahorros 950365429 del BBVA **Parágrafo1:** En caso de prorrogarse el contrato, las partes acordaran el reajuste del canon mensual. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon y por el contrario se entenderá como incumplimiento por parte del arrendatario.

CLÁUSULA TERCERA. VIGENCIA: El contrato de arrendamiento de predio rural tendrá una duración de un (1) año(s) contado(s) a partir del primero (01) de abril de 2022. Vencido el término principal, si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra por carta recomendada o cablegrafía con treinta (30) días de antelación, de su intención de darlo por terminado se entenderá prorrogado en forma automática por el periodo igual al pactado en el presente contrato. PARRAGRAFO: Durante el mes de preaviso el arrendatario se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento, por un término no menor a tres horas al día.

CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA: El Arrendatario, en la fecha de suscripción de este documento, declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo.

CLÁUSULA QUINTA. REPARACIONES: Los daños que se ocasionen, al Inmueble o a los elementos que se describen en el **Inventario** que se anexa, por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán asumidos en su totalidad por el Arrendatario, y así lo acepta este último al firmar este contrato. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

CLÁUSULA SEXTA. SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios públicos serán por cuenta exclusiva de la ARRENDATARIO. Asimismo, ésta se obliga a la conservación y reparación de las instalaciones en los servicios públicos y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que el ARRENDADOR asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios

CLÁUSULA SÉPTIMA. DESTINACIÓN: El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para actividades agropecuarias como levante y ceba de ganado vacuno. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden elementos inflamables, estupefacientes, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para el medio ambiente y el ser humano. **Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas o estupefacientes. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

CLÁUSULA OCTAVA. CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE: El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar este contrato, de no realizar quemas que puedan afectar la cobertura vegetal nativa presente en el Inmueble. De igual forma se compromete a prohibir la caza y la pesca y a conservar la fauna y la flora silvestre presente en el Inmueble. Igualmente, el Arrendatario se compromete a proteger las fuentes de agua con las que cuenta el Inmueble objeto de este contrato y a prohibir la contaminación de las mismas. **Parágrafo 1. Responsabilidad.** En caso de que se presenten quemas por razones ambientales, el Arrendatario debe realizar toda la gestión a través de las autoridades competentes para su control. Es responsabilidad del Arrendatario toda violación al uso de los recursos naturales que se realice en el inmueble objeto de este contrato. **Parágrafo 2. Destinación final de residuos.** El Arrendatario se compromete, y así lo acepta al firmar el presente contrato, a hacer una adecuada destinación final de los residuos generados por la actividad realizada en el Inmueble. **Parágrafo 3. Talas.** El

Arrendador no autoriza tala alguna de los árboles presentes en el inmueble objeto de este contrato.

CLÁUSULA NOVENA. RESTITUCIÓN: Vencido el periodo inicial, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo. **Parágrafo 1:** No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de alquiler hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA. RENUNCIA: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERIA. CESIÓN: El presente contrato y los derechos y obligaciones que de él emanen, no podrán cederse por la ARRENDATARIA, sin la autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES ESCRITAS. - Cualquier modificación que acuerden las partes deberá hacerse constar por escrito, sin dicha formalidad se reputará inexistente.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. DAÑOS. - El ARRENDADOR no será responsable por los daños o perjuicios que puedan producirse durante la vigencia de este contrato, por causa de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

1. Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
2. Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo 1: Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en el Artículo 16 de la Ley 56 de 1985; y por parte del Arrendatario las consagradas en el Artículo 17 de la misma Ley. No obstante, lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. VALIDEZ: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – MERITO EJECUTIVO: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del

Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de alquiler causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. COSTOS: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente al doble del valor de la tarifa mensual de alquiler vigente en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. ABANDONO: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIÓN: Las partes abajo firmantes se notificarán o recibirán comunicaciones en las siguientes direcciones:

EL ARRENDADOR: Calle 11 6 20 Villanueva Celular 3213527498
EL ARRENDATARIO: Carrera 5 No. 11-62 Celular 3102913318

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Villanueva, departamento de Casanare el día primero (01) de abril de dos mil veintidós 2022, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

Arrendador:

VICTOR ALFONSO CARO VACA
C.C. No. 74.347.448 de Miraflores

Arrendatario:

CAMILO ANDRES TORRES SILVA
C.C. No. 1.018.497.060 de Bogotá