Armenia, Quindío. 20 de enero de 2021.

Doctor
LUIS RICARDO RESTREPO MUÑOZ
Juez Promiscuo Municipal
Alcalá, Valle del Cauca.

Asunto:	Contestación de la demanda
Radicación:	2017-00599-00
Demandante:	NESTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES
Demandado:	HECTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA
Proceso:	Verbal (Restitución de bien inmueble arrendado)

ANDRÉS MAURICIO QUICENO ARENAS, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado de confianza del señor **HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA**, demandado en el proceso de la referencia, a través del presente memorial me permito presentar en término oportuno, contestación a la demanda con pretensión de restitución de bien inmueble arrendado, y proponer excepciones de fondo, así:

1. **A LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble denominado "Las Acacias" de una extensión aproximada de tres (3) cuadras, ubicado en la vereda "San Felipe" del área rural del municipio de Alcalá (Valle), a 1 kilómetro de la salida de Alcalá vía a Quimbaya.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, así fueron estipulados los cánones de arrendamiento.

AL HECHO TERCERO: No es cierto. Mi representado **HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA** notificó previamente al demandante sobre la inexistencia de interés en la prórroga del contrato de arrendamiento, la cual se pactó únicamente de mutuo acuerdo, tal como se desprende de la cláusula décima del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. En este entendido, a partir del 20 de junio de 2015 no existe obligación de pago de cánones de arrendamiento a cargo de mi prohijado, lo que constituye un cobro de lo no debido, a más de temerario e infundado, debido al conocimiento que tenía de dicha circunstancia.

AL HECHO CUARTO: No es cierto. La cláusula décima del contrato establece textualmente: "Dicho contrato será prorrogable de común acuerdo entre las partes, con aviso previo." Es decir, las partes por voluntad propia decidieron que la prórroga

automática no operara para el contrato de arrendamiento específico en virtud de la autonomía de la voluntad. Así las cosas, el bien inmueble fue entregado desde el día 20 de junio de 2015 al propietario **NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES,** por lo cual no hay lugar al objeto de restablecimiento.

AL HECHO CUARTO: No es cierto, en el contrato entre las partes no operaba la renovación automática del mismo, y la inexistencia de voluntad de una de las partes para su renovación implicaba la terminación del bilateral.

AL HECHO QUINTO: La cláusula penal pecuniaria pactada de CINCUENTA MILLONES DE PESOS estaba pactada, según conocimiento de las partes, para el pacto de compraventa de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima primera del contrato celebrado entre las partes. Si se entendiera que operaba para el contrato de arrendamiento, de un lado, no hay incumplimiento tal como se señaló en los hechos anteriores. Y de otro, si teóricamente existiera la posibilidad de un incumplimiento, existe una lesión enorme en la cláusula penal.

AL HECHO SEXTO: El arrendatario dio cumplimiento a su obligación de mantener todo el predio en perfecto estado y buen funcionamiento de lo allí existente hasta el momento en el cual se hizo la entrega respectiva.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. Hubo una entrega del bien inmueble, a tal punto que el señor NESTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES tiene actualmente un cultivo de plátano que explota económicamente. Se trata de temeridad en la actuación del demandante.

2. A LAS PRETENSIONES

Me permito manifestar señor juez, que teniendo en cuenta la temeridad con que viene actuando el señor NESTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES, me opongo a las pretensiones de la demanda, por cuanto las mismas carecen de base fáctica.

Ello, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento fue finalizado por vencimiento del plazo, y no por incumplimiento de mi prohijado. Así las cosas, me permitiré pronunciarme de la siguiente manera:

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo, toda vez que el contrato ya fue previamente terminado por voluntad de las partes y acorde al texto contractual. En consecuencia, no hay lugar al pago de los cánones de arrendamiento que se pretenden en un momento donde el demandante ya estaba en posesión del inmueble y se había finalizado el bilateral.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo, toda vez que desde la finalización del contrato de arrendamiento, el mismo fue restituido a su propietario, quien viene utilizándolo y explotándolo económicamente. En la actualidad posee un cultivo de plátano.

A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo, toda vez que ya se realizó la consignación correspondiente el día 19 de enero de 2021, a órdenes del despacho para la constitución de un depósito judicial.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo toda vez que el bien inmueble fue restituido desde su culminación en el año 2015.

A LA PRETENSIÓN QUINTA: Me opongo a la misma, toda vez que no se puede condenar a mi prohijado al pago de una penalidad, en tanto el mismo no incumplió en ningún momento con el compromiso contractual.

A LA PRETENSIÓN SEXTA: Me opongo a la misma, toda vez que mi prohijado tiene la razón en relación con el asunto y ha actuado de buena fe.

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA: COBRO DE LO NO DEBIDO

En el caso concreto, se tiene bastante claro que el contrato de arrendamiento en su cláusula décima señala que el mismo no sería prorrogable de manera automática, operando en ello la condición del pacta sunt servanda. En contratos civiles, la aplicación o remisión normativa sólo opera en virtud del silencio de las partes, lo que no aconteció en el caso objeto de debate jurídico.

La voluntad de las partes en el caso concreto, era precisamente la de evitar la prórroga o renovación automática del contrato de arrendamiento y textualmente se plasmó en el bilateral que ha sido aportado por el demandante como prueba documental.

En virtud de lo anterior, y en aplicación del artículo 1618 del Código Civil, para la interpretación de los contratos, el juez debe tener la intención de las partes contratantes, y al tenor literal de las palabras. Reza la norma:

> ***"Artículo 1618. Prevalencia de la intencion.*** *Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."*

Es por lo anterior, que se conoce textualmente la voluntad de las partes de suprimir de su acuerdo de voluntades la aplicación de la prórroga automática, a través de la cláusula décima, donde se indica que el contrato SÓLO sería prorrogable de común acuerdo entre las partes. Es decir, si no había voluntad, como aconteció en el asunto de marras, no se produjo la renovación, y por ende no surgió la obligación a cargo de mi prohijado de pagar los cánones sucesivos de arrendamiento que se cobran por la parte accionante.

Es más, en el caso concreto, el señor NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES recibió de mi prohijado el bien inmueble desde dicho momento y lo ha tenido en su posesión permanente, el cual además ha estado explotando económicamente, y actualmente posee un cultivo de plátano en el mismo, el cual es de su propiedad.

Por consiguiente, no hay lugar a acceder a la petición temeraria del señor NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES, de cobrar aquello que NO SE DEBE, máxime cuando ha estado haciendo uso del inmueble que ahora a través de falacias y mentiras pretende no tener.

En este caso opera, en consecuencia, de manera evidente, UN COBRO DE LO NO DEBIDO, debiendo en consecuencia NO PROSPERAR LA PRETENSIÓN y condenarse en costas al demandante de mala fe.

SEGUNDA: LESIÓN ENORME EN LA CLÁUSULA PENAL

En el hecho quinto del texto de la demanda, se pretende una cláusula penal de CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000.oo) MCTE, para un negocio de un contrato de arrendamiento de TRES MILLONES DE PESOS anuales de cánones de arrendamiento.

En este sentido, es apenas evidente que la cláusula penal pactada es desproporcionada frente al negocio jurídico y por ende corresponderá la aplicación de la lesión enorme en la cláusula penal, por lo cual pierde eficacia dicho condicionamiento contractual y no podrá aplicarse.

TERCERA: INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

En el caso concreto, no hubo incumplimiento contractual. Mi prohijado en todo momento se sometió al cumplimiento de sus cláusulas, pagó cumplidamente los cánones de arrendamiento hasta el momento que surtió efectos el acuerdo bilateral de voluntades, y no puede derivarse un incumplimiento cuando el contrato había finalizado por cumplimiento del plazo.

CUARTA: IMPROCEDENCIA DE LA RESTITUCIÓN POR RESTITUCIÓN EFECTIVA Y PREVIA

En el asunto, ha desaparecido el fundamento de la RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, puesto que contrario a lo manifestado por el demandante, el bien ha sido previamente restituido desde el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, y el señor NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES ha venido usufructuándolo de manera ininterrumpida y pacífica desde dicho momento.

Así las cosas, actualmente tiene allí sembrado un cultivo de plátano, el cual explota económicamente y es de su propiedad o de tercera persona a quien él mismo arrendó el inmueble, razón por la cual se presenta una falsedad en las afirmaciones vertidas en el escrito de la demanda.

QUINTA: TEMERIDAD DEL ACCIONANTE

En el asunto sub judice, es evidente y así lo será al finalizar el debate probatorio, que existen manifestaciones infundadas, lo que constituyen maniobras temerarias por parte del señor NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES.

En dicho sentido, se solicita al juez dar aplicación a los postulados del artículo 79 y siguientes del código general del proceso, que establece:

"Artículo 79. Temeridad o mala fe. *Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:*

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad."

Encontrada la temeridad, se solicita la imposición de las medidas correctivas respectivas en contra del señor NÉSTOR DE JESÚS CIFUENTES CIFUENTES por agotar la jurisdicción a través de acciones carentes de fundamento fáctico y base probatoria.

SEXTA: ECUMÉNICA

En caso que el juez encuentre la procedencia de alguna otra excepción, que no haya sido alegada por esta parte, se solicita su aplicación oficiosa, en virtud del principio de justicia.

4. PRUEBAS

Se solicita al juez que decrete la práctica de las siguientes pruebas:

4.1. TESTIMONIALES

4.1.1. Juan Diego Campo Pulgarin, mayor de edad, domiciliado en la Finca Naranjitos, Vereda San Felipe, Municipio de Alcalá, Valle del Cauca, identificado con cédula de ciudadanía 94.100.012 de Obando, Valle. Esta persona declarará sobre la restitución efectiva del inmueble objeo de debate jurídico, por parte de mi representado HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA, a favor del demandante, desde el momento de su fenecimiento en el mes de junio de 2015, y por ende la improcedencia de las pretensiones de este debate jurídico. Puede ser ubicado a través de su teléfono celular 3203767628, al correo electrónico campojuandiego22@gmail.com, o a través del suscrito. Al referirse de manera directa a los hechos objeto de debate, se trata de una prueba pertinente, conducente y admisible y por ende se solicita su decreto.
4.1.2. Alberto Bedoya Duque, mayor de edad, domiciliado en la Finca Naranjitos, Vereda San Felipe, Municipio de Alcalá, Valle del Cauca, identificado con cédula de ciudadanía 18.461.303 de Quimbaya, Quindío. Esta persona declarará sobre la restitución efectiva del inmueble objeo de debate jurídico, por parte de mi representado HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA, a favor del demandante, desde el momento de su fenecimiento en el mes de junio de 2015, y por ende la improcedencia de las pretensiones de este debate jurídico. Puede ser ubicado a través de su teléfono celular 3106177379, al correo electrónico campojuandiego22@gmail.com, o a través del suscrito. Al referirse de manera directa a los hechos objeto de debate, se trata de una prueba pertinente, conducente y admisible y por ende se solicita su decreto.

4.2. INTERROGATORIO DE PARTE

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 del Código General del Proceso, se solicita la citación al demandante para absolver interrogatorio de parte sobre los hechos objeto de la demanda y la contestación. Para su práctica se allegará posteriormente el

formulario en sobre cerrado, bajo las condiciones establecidas en el artículo 202 del Código General del Proceso.

4.3. INSPECCIÓN JUDICIAL

De acuerdo a las disposiciones contenidas en el artículo 236 del Código General del Proceso, se solicita al juez ordenar una inspección judicial al lugar donde se encuentra ubicado el terreno objeto de debate jurídico, para determinar efectivamente que el mismo está bajo el poder, uso y disfrute del demandante.

5. NOTIFICACIONES

La parte demandante recibirá notificaciones de conformidad con la información contenida en el libelo de la demanda.

El suscrito y mi apoderado, en el correo electrónico andres.quiceno@aqconsultorias.com. O en la calle 19 #14-17, Oficina 501, Edificio Suramericana, en la ciudad de Armenia, Quindío.

Debo dejar constancia, señor juez, que mi representado desde el año 2015 no reside en el inmueble denominado LAS ACACIAS, vereda San Felipe, del área rural del municipio de Alcalá, Valle del Cauca, y no fue allí notificado.

6. ANEXOS

Anexo a la presente contestación:

1. Poder especial a mi conferido por el señor HECTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA, el cual no requiere presentación personal en virtud de las disposiciones del Decreto 806 de 2020.
2. Copia del depósito judicial de los cánones de arrendamiento pagados para permitir actuar en el presente proceso judicial.

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO QUICENO ARENAS
C.C. 1.094.904.385 de Armenia, Quindío.
T.P. 198.860 del C.S. de la J.
Abogado Parte Demandante.-

Doctor
LUIS RICARDO RESTREPO CASTAÑO
Juez Promiscuo Municipal
Alcalá, Valle del Cauca.

Referencia:	PODER
Radicación:	2017-00599-00
Demandante:	NESTOR DE JESUS CIFUENTES CIFUENTES
Demandado:	HECTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA
Proceso:	Verbal (Restitución de bien inmueble arrendado)

HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA, identificado con cédula de ciudadanía número 4.463.803 de Montenegro, Quindío, actuando en mi propio nombre y representación, a través del presente memorial me permito conferir poder especial amplio y suficiente al abogado **ANDRÉS MAURICIO QUICENO ARENAS,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.904.385 expedida en Armenia Departamento del Quindío y Tarjeta Profesional de Abogado 198.860 del Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza mi representación como demandado en el proceso de la referencia.

En consecuencia, el apoderado queda facultado para conciliar, transigir, desistir, sustituir, recibir y en general para el ejercicio de todas aquellas potestades ínsitas al mandato conferido según la naturaleza del proceso asignados y las reconocidas por el artículo 77 del Código General del Proceso y demás normas complementarias y concordantes.

Ruego a su despacho reconocer personería para actuar al profesional mencionado.

Atentamente,

HÉCTOR ARNULFO POLANÍA RIVERA
C.C. 4.463.803 de Montenegro, Quindío
Poderdante

Acepto,

ANDRES MAURICIO QUICENO ARENAS
C.C. 1.094.904.385 de Armenia, Quindío.
T.P. 198.860 del C.S. de la J.
Apoderado

Banco Agrario de Colombia

CONSIGNACIÓN DEPÓSITOS JUDICIALES

DEPÓSITOS JUDICIALES ( ) GIRO JUDICIAL (X)

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO	MES	DÍA	OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO	NOMBRE OFICINA	NÚMERO DE OPERACIÓN	NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL
2021	01	19	5401	Primavera	750289244	760202042001

NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE: Juzgado Promiscuo Municipal Alcalá

NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL: 76020408900120170059900

	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NÚMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
DEMANDANTE:	1. (X) C.C. 2. ( ) C.E. 3. ( ) NIT. 4. ( ) PASAPORTE 5. ( ) T.I. 6. ( ) NUIP	70 030 800	Cifuentes	Cifuentes	Nestor de Jesus
DEMANDADO:	1. (X) C.C. 2. ( ) C.E. 3. ( ) NIT. 4. ( ) PASAPORTE 5. ( ) T.I. 6. ( ) NUIP	4 463 803	Polonia	Rivera	Hector Arnulfo

CONCEPTO

(X) 1. DEPÓSITOS JUDICIALES ( ) 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA ( ) 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) ( ) 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)

( ) 5. PRESTACIONES SOCIALES ( ) 6. CUOTA ALIMENTARIA ( ) 7. ARANCEL JUDICIAL ( ) 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS

DESCRIPCIÓN: Pago Canones de Arrendamiento

* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE AHORROS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)

VALOR DEPÓSITO (1) $ 14 105 487

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE	C.C. O NIT No.	TELÉFONO
Hector Arnulfo Polonia Rivera	4463803	3116351550

ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO

FORMA DEL RECAUDO

VALOR DEL DEPÓSITO (1) $ 14.105.487 — (X) EFECTIVO ( ) CHEQUE PROPIO ( ) CHEQUE LOCAL No. CHEQUE ____ BANCO ____ ( ) NOTA DÉBITO ( ) AHORRO ( ) CORRIENTE No. CUENTA ____

COMISIONES (2) $ 260.952 — (X) EFECTIVO ( ) CHEQUE PROPIO ( ) CHEQUE LOCAL No. CHEQUE ____ BANCO ____ ( ) NOTA DÉBITO ( ) AHORRO ( ) CORRIENTE No. CUENTA ____

IVA (3) $ 49.581

VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) $ 14.416.020

NOMBRE DEL SOLICITANTE (Hector Arnulfo)

C.C.No. 4.463.803

19/01/2021 16:19:00 Cajero: Recaudos
Oficina: 5401 - PRIMAVERA SUCURSAL
Terminal: B5401CCO42HF Operación: 133270243
Transacción: COBROS EFECTIVO
Valor: $14416,020.00
Operación: [illegible]
Nombre: POLONIA RIVERA HECTOR ARNULFO

- COPIA CONSIGNANTE -

OFIXPRES

SB-FT-042 - MAR/16