

Señora  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
Cunday

**Ref. PROCESO DE RESTITUCION BIEN INMUEBLE RURAL**  
**DEMANDANTE: GLORIA INES GIRALDO NARAJO**  
**DEMANDADA: EVANGELINA CORTES AMAYA**  
**RADICACION: 2020-00052**

**GUINI GIBELL CHAVEZ MORENO**, mayor de edad e identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la parte demandada dentro del proceso de la referencia de manera atenta me dirijo a Usted señora Juez con el fin de realizar contestación de la demanda dentro de los términos de ley, en la siguiente forma:

**1. Frente a los Hechos**

**PRIMERO:** Es parcialmente cierto puesto que en efecto en su momento existió contrato de arrendamiento entre la aquí demandante y mi representada, el cual tal y como reza el documento aportado se trataba sobre dos predios denominados BELLAVISTA y LA ROSITA, sin embargo, poco tiempo después de ser firmado dicho documento entre las partes, la aquí demandante sin explicación alguna retira la tenencia del predio LA ROSITA de manos de mi representada, razón por la cual el mismo NUNCA ha estado en tenencia de esta y adicional a ello ocasiona un incumplimiento injustificado de lo pactado de parte de quien en el documento se denomina como "Arrendadora".

**SEGUNDO:** Es parcialmente cierto toda vez que efectivamente como lo establece el documento, se pacto entre las partes la siembra de unos cultivos, sostenimiento y mejoramiento de los mismos y las limpias de las fincas, sin embargo, se vuelve a hacer claridad que mi representada NUNCA pudo hacer uso de la totalidad de lo que se le dio en arriendo en razón a que uno de los predios fue retirado de su tenencia.

Ahora bien, mi representada SI cumplió con la siembra establecida, sin embargo, quien INCUMPLIÓ fue la denominada Arrendadora ya que en el mismo contrato se establece en la cláusula Cuarta, que era su deber y/o obligación "suministrar los abonos químicos necesarios para la fertilización de la plantación a realizarse"

puesto que la misma NUCA entrego insumos algunos a mi representada debiendo ella adquirirlos con recursos propios.

**TERCERO:** No es cierto, pues mi representada cumplió con lo establecido en el contrato, realizando las plantaciones e incluso debiendo destinar recursos propios para comprar abonos ya que la aquí demandante nunca se los suministro, así como también, la misma no se volvió a presentar en el lote de terreno que en su momento se entrego en arriendo para reclamar los frutos, lo que imposibilitó que mi representada hiciera entrega de los mismos pero no por su deseo sino porque como ya se indico la Arrendadora nunca se presento a recoger los mismos.

**CUARTO:** Este hecho genera confusión pues en principio se establece que el contrato que se busca reclamar es de Arrendamiento, sin embargo, allí se hace mención de un Contrato de Aparcería, lo que es totalmente diferente.

De otro lado, el contrato que por medio de esta demanda se está buscando hacer valer, dejo de existir y por ende no existe prórroga alguna a partir del año 2001, en el cual mi representada mediante documento privado efectuó compra a la señora ESPERANZA GIRALDO NARANJO identificada con cédula de ciudadanía No. 28.787.108 de Icononzo, (hermana de la aquí demandante), de la parte del inmueble denominado BELLAVISTA, la cual le correspondía a dicha señora, quien entrega la posesión de dicho predio.

Así las cosas, mi representada dejo de tener la calidad de mera tenedora y adquirió la de poseedora a partir la de compra efectuada, de ello tiene pleno conocimiento la aquí demandante.

**QUINTO:** Es cierto que en dicho contrato se pacto el pago de una suma de dinero como clausula penal, sin embargo, como ya se ha indicado antes, quien INCUMPLIO ese contrato en primer momento fue la allí Arrendadora ya que impidió el usufructo de la totalidad de los bienes que se mencionan, así como también nunca entrego abono alguno ni mucho menos se presento a recibir los frutos como se pacto en el contrato, dado caso que a quien le correspondería pagar dicha sanción seria a la aquí demandante mas NO a mi representada pues esta NUNCA incumplió ese contrato.

**2. Frente a las Pretensiones**

Me opongo a todas y cada una de ellas, pues partiendo de un principio el contrato de arrendamiento que por medio de esta demanda se pretende hacer valer, dejo de existir desde el año 2001 de lo cual tiene pleno conocimiento la aquí demandante.

**3. Excepciones Previas**

Señora Juez me permito interponer la siguiente excepción previo dentro del proceso que nos ocupa:

**3.1. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.**

La misma se fundamenta en el hecho de que la demanda que se interpuso por la demandante es la de Restitución de Inmueble Arrendado, sin embargo para que ello ocurra el demandado debe tener la calidad de Arrendatario y por ende mero tenedor del inmueble objeto del proceso, sin embargo como ya se ha indicado y se prueba con Promesa de Compraventa de fecha 26 de agosto de 2001, la aquí demandada dejo de tener la calidad de "mera tenedora" y/o "arrendataria" desde dicha fecha, pues con el documento en mención esta adquirió la posesión del predio BELLAVISTA pues se realizó un negocio jurídico entre ella y una de la propietarias, lo cual fue y es de pleno conocimiento de la aquí demandante.

Así las cosas, mi representada desde la realización del negocio jurídico indicado, se considera poseedora en calidad de señora y dueña del predio BELLAVISTA, por cuenta del derecho que adquirió en compra y por el hecho de que ninguna persona distinta a ella ha efectuado posesión o acto alguno sobre el mismo desde que la misma entro en posesión, ni mucho menos se le ha reclamado por el predio.

Es por ello, que si lo que se pretende por la parte demandante es la recuperación del bien, el proceso que se debía iniciar era un Reivindicatorio, más no una Restitución, pues la demandante ha tenido y tiene conocimiento que mi representada realizo la compra de un derecho a una de sus hermanas y que a la misma se le entrego la posesión del predio, por lo tanto, actualmente no tiene carácter de tenedora.

**3.2. Prescripción**

La presente demanda se interpone bajo el fundamento de la existencia de un Contrato de arrendamiento suscrito el día 08 de marzo de 1991, mismo que según indica la parte demandante fue incumplido en cuento al pago de los cánones de arrendamiento desde el mismo 08 de marzo de 1991 a la actualidad, queriendo decir con ello que desde el primer momento la arrendataria no cumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento pactados.

En los casos en los que se presenta lo alegado por la parte demandante, es decir el no pago de los cánones de arrendamiento, la Arrendadora queda facultada para presentar demanda ejecutiva con el fin de que los mismos de sean debidamente cancelados, sin embargo para la presentación de la misma la ley establece un término máximo de 05 años, los cuales se cuentan desde el momento en que se tiene conocimiento de la ocurrencia del hechos, lo cual para este caso sería desde el presunto incumplimiento al llegar a la primer anualidad, sin embargo dentro de ese tiempo la hoy aquí demandante no presento demanda alguna contra mi representada.

De otro lado la ley establece que una vez vencen los 05 años establecidos para cobrar por acción ejecutiva los valores debidos, entonces la obligación se convierte en ordinaria, permitiéndole así a la arrendadora tener un nuevo termino de 05 años mas para presentar una acción ordinaria y exigir el pago debido, situación que tampoco se presentó.

Ahora bien, la demandante decide tomar cartas en el asunto 29 años después de que ha sido incumplida, y el argumento de la demanda es la ocurrencia de prorrogas dentro del contrato, sin embargo como ya se ha mencionado anteriormente, para poder iniciar las acciones judiciales pertinentes el tiempo de la prescripción se cuenta desde el momento en que se tiene conocimiento de la ocurrencia del hecho, esto es desde la primer anualidad en la que presuntamente se incumplió el contrato, que para el caso sería el 08 de marzo de 1992, por lo que para este momento el interponer cualquier tipo de acción se encuentra prescrita.

**4. Mejoras**

Manifiesto a la señora Juez que mi mandante ha realizado mejoras al predio objeto de la litis todas ellas de buena fe, las cuales empezó a realizar por el contrato de arrendamiento que aquí se alega y posteriormente en razón a la posesión que adquirió mediante compra por documento privado a una de las propietarias del bien, mejoras que han consistido en siembra de cultivos permanentes y semipermanentes, limpia de la propiedad, cercamiento sobre postes de madera naturales y artificiales, sostenimiento y mejoramiento de la casa de habitación, construcción de beneficiadero de café, entro otras.

**5. Pretensiones**

Ruego a la señora Juez que, con base en lo narrado anteriormente, se sirva conceder las siguientes pretensiones:

- 5.1. Se declaren probadas las excepciones propuestas con base a los fundamentos de cada una de ellas.
- 5.2. Con base en la anterior declaración se sirva decretar la terminación del proceso sin condena en costas a la parte demandada.

## 6. Pruebas

Ruego a la señora Juez tener como pruebas las siguientes:

- a) Copia de DOCUMENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO de fecha 26 de agosto de 2001.
- b) Interrogatorio de parte: solicito a la señora Juez se sirva fijar un día y hora para que la aquí demandante señora GLORIA INES GIRALDO NARANJO, absuelva interrogatorio de parte sobre los hechos que son materia del proceso.

De igual forma, mi representada se encuentra en plena disposición de igualmente absolver interrogatorio de parte en la fecha y hora que la señora Juez disponga para ello.

- c) Testigos: Ruego a la señora Juez se sirva tener como testigos de la parte demandada a la señora ESPERANZA GIRALDO NARANJO.

## 7. Deposito de Canon de Arrendamiento

Manifiesto a la señora Juez que no es posible cumplir con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso toda vez que el contrato que se alega en esta demanda tiene como canon de arrendamiento la entrega de unos frutos, por lo que no se establece valor en específico, adicional a ello como ya se ha mencionado en su momento mi representada NUNCA incumplió con su parte de pago pues fue la demandante quien no se acerco al predio a recibir dichos frutos en la época en la que tuvo vigencia el contrato aquí alegado.

## 8. Anexos

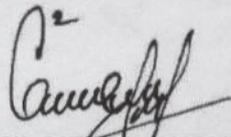
Se presentan como anexos los relacionados en el acápite de pruebas

## 9. Notificaciones

Para efectos de notificaciones las recibiré mi representada señora EVANGELINA CORTES AMAYA en la finca denominada BELLAVISTA ubicada en la Vereda El Recreo, jurisdicción del Municipio de Cunday, Departamento del Tolima, no se relaciona correo electrónico puesto que no cuenta con uno.

La suscrita apoderada en la Calle 24 No. 5-33 Oficina 201 de la ciudad de Ibagué, correo electrónico [chjuridica@outlook.com](mailto:chjuridica@outlook.com) y numero celular 313 4272966.

De la señora Juez, atentamente,



**GUINI GIBELL CHAVEZ MORENO**  
CC No. 1.110.564.639 de Ibagué  
TP No. 333.594 del C.S. de la J.

DOCUMENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO.-

Conste por medio del presente, entre Los Suscritos a saber: ESPERANZA GIRALDO NARANJO, quien para efectos del presente se llamará LA PROMETIENTE VENDEDORA, por una parte; por la otra EVANGELINA CORTES AMAYA, quien aquí se llamará LA PROMETIENTE COMPRADORA, mayores de edad, vecinas y residentes en el lugar, cuyo documento de identificación lo consignaremos al pie de esta firma. Hemos celebrado el siguiente DOCUMENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO, el cual estará regido por las siguientes CLÁUSULAS, a saber:

PRIMERO: La Priméramente Nombrada, ESPERANZA GIRALDO NARANJO, en su calidad de PROMETIENTE VENDEDORA, promete vender a favor de la Segunda Nombrada EVANGELINA CORTES AMAYA, quien en su calidad de PROMETIENTE COMPRADORA, promete comprar: "El Derecho de Propiedad, posesión y dominio que la Priméramente Nombrada, tiene sobre un lote de terreno, ubicado en la Vereda LA FLORIDA, Jurisdicción del Municipio de Gunday Tolima. (ACLARO LA VEREDA EL RECREO). El Inmueble vendido se denomina VELLABISTA, donde a la aquí Prometiente Vendedora, Le Corresponde una parte de éste Inmueble, ya que las dos partes restantes, en la actualidad su Propietaria es GLORIA INES GIRALDO NARANJO. Lo aquí vendido en la actualidad tiene como Cultivos y/o mejoras de Regatros, con su Casa de habitación de construcción en Bloque de cerento techos de zinc, pisos de cemento, servicios de cocina beneficiadero para el café y su máquina despulpadora de cuatro chorros, agua que llega al predio en manguera de polietileno, Tanques de cemento para recolección de aguas. Demás Usos y Goces, allí existentes ALIENADOS el predio, así: Por UN LADO, con FRANCISCO JIMENEZ. Por EL OTRO LADO, con predios de TULLIA NIÑO, por el OTRO COSTADO, con predios de DELIBERTO TORRES. Y por el OTRO COSTADO, con predios de HERMOGENES HERRERA y, encierra. SEGUNDO: Fué el valor de la venta de la parte que la aquí Prometiente VENDEDORA, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$ 2.500.000,00); de lo cual la PROMETIENTE COMPRADORA, ha entregado el valor de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$ 2.000.000,00); el dinero restante que son QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$ 500.000,00) para cancelar a la firma de la respectiva Escritura pública a favor de la aquí Prometiente COMPRADORA. TERCERO: Acuerdan las aquí CONTRATANTES, (VENDEDORA Y COMPRADORA), que el presente Documento, será elevado a Escritura pública, con la cual culmina esta Promesa de venta, ante la Notaría Unica del Circulo de Helgar Tolima. HORA: NUEVE (9) de la mañana del día veinticinco (25) de Agosto del año Dos mil dos, (2002); los gastos que se demanden en la elaboración de la Escritura será cancelado por iguales partes, entre VENDEDORA Y COMPRADORA. CUARTA: Manifiesta LA PROMETIENTE VENDEDORA, que la Parte que adquiere, lo adquirió en herencia de su difunto padre señor ROBERTO ANTONIO GIRALDO ARISTIZABAL, que no lo ha vendido, ni enajenado antes a

HOJA No. 2

\*\*\*\*CONTINUACION DEL DOCUMENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN PREDIO RURAL. CELEBRADO POR ESPERANZA GIRALDO NARANJO, (VENDEDORA). Y, EVANGELINACORTES AMAYA.-

\*\*\*\*Embargos, Hipoteca, arrendamientos por escritura y no ha sido movilizado; que en caso de evicción saldrá al saneamiento de la presente venta. QUINTO: Manifiesta LA PROMETIENTE VENDEDORA, que de la parte aquí vendida, le corresponde, La Casa de Habitación, El Beneficiadero con sus demás servidumbres. Además que por el sector o parte vendida no hay camino o servidumbre de tránsito para ninguna persona. SEXTO: En la fecha LA PROMETIENTE COMPRADORA, tiene la posesión real y material del predio, por venirlo ya, ocupando y estar lo usufructuando. SEPTIMO: El incumplimiento de la totalidad o de alguna de las Clausulas de este contrato por parte de cualquiera de las aquí Contratantes, da derecho para exigir al que no cumpla, a lo cual se comprometen formalmente Los CONTRATANTES, con la suma de MEDIO MILLON E PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$ 500.000,00) la cual puede ser exigida por la vía ejecutiva inmediatamente se acredite cualquier incumplimiento en este Contrato; para lo cual renuncian a Requerimientos y constitución de Mora. Hallándolo de conformidad Las Partes, lo aceptan y firman en Icononzo-Tolima, hoy veintiseis (26) de Agosto del año Dos mil uno, (2.001).

LA PROMETIENTE VENDEDORA:

*Esperanza Giraldo Naranjo*  
ESPERANZA GIRALDO NARANJO  
C.C.# 28.787.108 de Icononzo

LA PROMETIENTE COMPRADORA:

*Evangelina Cortes Amaya*  
EVANGELINA CORTES AMAYA  
C.C.# 65.460.020 de VARSOVIA-CUNDAY

T E S T I G O S :

C.C.#

*[Signature]*  
C.C.# 2.323.965 de Icononzo

INSPECCION MUNICIPAL DEL POLICIA

ICONONZO

TOLIMA

10 NOV 2001

VER LA FECHA COMPARECIO (ECON)

Esperanza Ewald, Noranso  
Eugenio, Pastor Ameys

QUEMIS EXHIBICION

No. 29787.108 - 65460-028

EXPEDIDAS EN Icononzo - Personeros Ewald

RESPECTIVAMENTE Y MANIFIESTACIONES QUE APARTEN  
Y EL PRESENTE DOCUMENTO PARA LAS MISMAS QUE UTILIZAN ENTIDAD  
LOS ALTO PUBLICOS Y PRIVADOS

IMPEDICION

VER COMPARECIONES

Jorge y Gabriel Ewald

