

*Maritza Robles Navarro*

ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA  
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

*Randi hoy  
Agosto 13 de 2024*

Señor

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CIENEGA**

E. S. D.

**REF. RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**

**RAD N. 2024-00043-00**

**DTE. CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL C.C.N. 1.010.231.254**

**DDA. DORA HERCILIA SILVA SILVA C.C.N. 23.433.519**

**ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA**

**DORA HERCILIA SILVA SILVA**, identificada con la C.C.N. 23.433.519 de Ciénega, domiciliada y residente en el municipio de Ciénega; por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, respetuosamente me dirijo a su despacho para presentar **CONTESTACION** a la demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, interpuesto en mi contra por el señor CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL, tal y como a continuación se expone:

**I. FRENTE A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO:** Es falso. El contrato traído como sustento de la presente demanda, no existe, toda vez que yo nunca he firmado contrato de arrendamiento con el mencionado señor CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL.

Yo celebré contrato de arrendamiento con el padre de mi demandante señor ALBINO HERRERA ESPINEL, primero de manera verbal y luego con fecha 01 del mes de enero de 2012 se celebró el contrato de manera escrita, debido a que el arrendador no tenía título de propiedad, tan solo la posesión como herederos de la señorita Dolores Páez, en el municipio de Ciénega, departamento de Boyacá.

Este contrato se ha venido prorrogando en el tiempo, hasta el día 10 del mes de septiembre de 2014 con el señor ALBINO HERRERA ESPINEL, fecha en la que fallece el en la ciudad de Bogotá; de ahí en adelante el contrato se continuó en iguales condiciones con la esposa del señor HERRERA, señora MARÍA DEL CARMEN ESPINEL, persona que, por problemas de salud, fue llevada para la ciudad de Bogotá en 2020, dejando como encargado de cobrar los arriendos a su hijo CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL.

En cuanto a los linderos señalados son ciertos, por que esos son los colindantes del predio, toda vez que ellos no tienen título de propiedad.

**AL SEGUNDO:** Es falso, como se manifestó anteriormente, yo nunca he celebrado contrato con el señor CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL.

**AL TERCERO:** Es cierto, de conformidad a lo acordado con la señora madre del demandante, señora MARIA DEL CARMEN ESPINEL.

**AL CUARTO:** Es falso. El canon de arrendamiento a la fecha de presentación de esta demanda se encontraba cancelado hasta el primero (01) del mes de Julio del año 2024 inclusive.

Con recibo de fecha 22 del mes de marzo de 2021 se canceló la suma de SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$700.000,00) por el periodo correspondiente a 01 del mes de junio de 2020 al 01 de junio de 2021, firmado por el señor CARLOS ARTURO HERRERA.

# *Maritza Robles Navarro*

ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA  
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Con recibo de fecha 28 del mes de septiembre de 2021 se canceló la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$350.000,00), por el periodo correspondiente a julio a diciembre de 2021, firmado por la señora BERENICE VELA, esposa del demandante.

Con recibo de fecha 08 del mes de abril de 2022, se canceló la suma de SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$700.000,00) por concepto del pago del cano de arrendamiento correspondiente al 01 del mes de enero al 31 del mes de diciembre de 2022.

El periodo correspondiente al 01 del mes enero a 31 de diciembre de 2023, el señor CARLOS ARTURO HERRERA, empezó a venir de manera personal hasta mi casa de habitación a recoger los de los arriendos, sin entregarme recibo; así: 1). El 13 del mes de enero, se le canceló por el periodo 01 del mes de enero a 30 de junio de 2023, la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$350.000,00) en el predio dado en arriendo, ubicado en la vereda de Albañil, se le pagó en presencia de la esposa de él, señora BERENICE VELA, no expidió recibo; 2). Luego el primer domingo de julio de 2'23 se presentó en nuestra casa de habitación, ubicada en el perímetro urbano de Ciénega y allí se le pago la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$350.000,00) por el periodo correspondiente al 01 de julio a 31 de diciembre de 2023., tampoco quiso hacernos recibo.

En enero de 2024, mi esposo de nombre ANDRES ARIAS FONSECA, directamente le canceló la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$350.000,00) por concepto de pago de arriendo correspondiente al periodo 01 del mes de enero a 30 de junio de 2024, sin que hubiera hecho recibo alguno.

Como su despacho lo podrá comprobar, el canon de arrendamiento se encontraba cancelado a la fecha de contestación de la presente demanda hasta el 30 de junio de 2024; si bien los pagos no se hicieron en las fechas pactadas en el contrato de arrendamiento, esta demora en el pago no obedece a incumplimiento de mi parte, esa demora obedeció al hecho que el señor CARLSO ARTURO HERRERA ESPINEL, vivía para ese tiempo en la ciudad de Bogotá, y el pago se hacía cuando él venía al pueblo, por eso empezó a presentarse de manera directa en nuestra casa de habitación a recoger lo del arriendo, por tal razón estas fechas de pago obedecen a circunstancias propias del encargado de cobrar el canon de arrendamiento, creando una modificación tacita de las fechas de pago de la obligación que el arrendatario aceptó sistemáticamente.

En este punto, es importante aclarar al despacho, que yo soy dueña de un lote de terreno colindante con el predio que se me había dado en arrendamiento por parte del señor ALBINO HERRERA; y para el mes de febrero de 2024, el señor CARLSO ARTURO HERRERA ESPINEL, procedió a rozar y tumbar los árboles nativos que quedan en la colindancia de los dos predios, a tumbarme la cerca, a abrir huecos para modificar el sitio de la cerca medianera invadiendo mi predio, hizo un camino al medio de mi predio, razón por la cual tuve que hacerle el respectivo reclamo y como no fue posible que se abstuviera de seguir ocasionando daños en mi predio, me vi en la necesidad de acudir a las autoridades de policía a poner en conocimiento la perturbación a la posesión.

Por tal razón, a principio del mes de marzo de 2024 se presentó a mi casa de habitación con su hijo, el abogado SEBASTIAN HERRERA VELA, para que le firmara un preaviso para dar por terminado de manera inmediata el contrato de arriendo, a lo cual yo le manifesté que: " No le firmaba ningún preaviso ro que el contrato ya estaba prorrogado y que además e canon de arrendamiento ya se encontraba cancelado hasta el 01 de julio de 2024".

Posteriormente, cuando ya había presentado esta demanda, se presentó en mi casa de habitación el primer domingo del mes de julio en horas de la tarde en mi casa , y me dijo que le entregara la tierra y yo le accedí, acordando que yo terminaba el mes de julio y le entregaba, por lo que le solicité además que me reconociera \$350.000,00 por que yo le había hechado abono

# *Maritza Robles Navarro*

ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA  
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

al pasto , pero solo me reconoció la suma de \$250.000,00 y se comprometió para con migo a retirar la demanda del juzgado.

El 29 de julio se encontró de nuevo con mi esposo, quien le hizo el reclamo por el hecho de no haber retirado la demanda y nuevamente se comprometió a hacerlo, sin que hasta el momento lo haya cumplido.

**AL QUINTO:** Parcialmente cierto. Lo anterior por cuanto lo que en realidad se evidencia con el recibo, es el cumplimiento por parte mía del canon de arrendamiento y la aceptación sistemática en la modificación del pago de los cánones de arrendamiento por parte suya, desde el año 2021, y esto debido al lugar de su residencia.

**AL SEXTO:** Es Falso. Como ya se manifestó anteriormente, solo en una oportunidad y sin el lleno de los requisitos legales para la eficacia de un preaviso, se me puso de presente su intención de dar por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento, pero no por falta de pago en el canon de arrendamiento, sino debido a los inconvenientes personales por los daños causados en el predio de mi propiedad y por lo que tuve que acudir a las autoridades para impedir siguiera perturbando mi propiedad; por lo que también me extraña que ahora quiera hacerlo ver como que fue por mi supuesta mora en el pago.

**AL SEPTIMO:** No se acepta. Como ya se manifestó para el momento de la presentación de la demanda no me encontraba en mora en el pago del canon de arrendamiento, por lo cual tampoco estoy en la obligación de efectuar ningún pago de clausula penal y si por el contrario y desde ya solicito al Despacho condenar al demandante al pago de la indemnización a la cual por ley tengo derecho por la terminación del contrato de arrendamiento de manera unilateral, sin justa causa y sin los desahucios de ley.

**AL OCTAVO:** No es cierto. Desde luego el contrato de arriendo es oneroso y genera la obligación del pago de un canon de arrendamiento, pero como ya se manifesté no existe incumplimiento de parte mía a esta obligación.

**AL NOVENO:** No se acepta. Reitero que no me encontraba en mora en el pago del canon de arrendamiento, incluso el último pago se hizo en el mes de enero de 2024 por el periodo 01 de enero a 30 de junio de 2024. Ahora lo posible fuera que de mala fe el demandante desconociera el pago.

**AL DECIMO:** No se trata de un hecho frente al cual deba pronunciarse la suscrita. No se hará pronunciamiento especial, toda vez que el artículo 364 del C.G.P regula un aspecto distinto al invocado por el demandante, toda vez que señala:

## **“Artículo 364. Pago de expensas y honorarios**

El pago de expensas y honorarios se sujetará a las reglas siguientes:

1. Cada parte deberá pagar los gastos y honorarios que se causen en la práctica de las diligencias y pruebas que solicite, y contribuir a prorrata al pago de los que sean comunes. Los de las pruebas que se decreten de oficio se rigen por lo dispuesto en el artículo 169.

2. Los honorarios de los peritos serán de cargo de la parte que solicitó la prueba.

3. Cuando se practique una diligencia fuera del despacho judicial, en los gastos que ocasione se incluirán el transporte, la alimentación y el alojamiento del personal que intervenga en ella.

4. Las expensas por expedición de copias serán de cargo de quien las solicite; pero las agregaciones que otra parte exija serán pagadas por esta dentro de la ejecutoria del auto que las decrete, y si así no lo hiciere el secretario prescindirá de la adición y dejará

Ramiriquí, Boyacá. Calle 8 N.4-51, segundo piso. Ramiriquí.

Ciénega, Boyacá. Calle 3 N. 9-22

Cel. 314-2794961. Correo: [marona\\_26@yahoo.es](mailto:marona_26@yahoo.es)

*Maritza Robles Navarro*

ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA  
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

constancia de ello en el expediente.

5. Si una parte abona lo que otra debe pagar por concepto de gastos u honorarios, podrá solicitar que se ordene el correspondiente reembolso”.

**AL DECIMO PRIMERO:** No se trata de un hecho frente al cual la suscrita deba pronunciarse.

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

**A LA PRIMERA.** ME OPONGO, teniendo en cuenta que no existe contrato celebrado con el demandante y por otro lado no incumplí el contrato el contrato original que es el que reconozco como válido. Y especialmente por que **NO ESCIERTO** que haya mora en el pago del canon de arrendamiento y las modificaciones en la fecha de pago, tuvieron ocurrencia con **LA PERMISIVIDAD Y ACEPTACIÓN TÁCITA Y SISTEMANTICA DEL ARRENDADOR**, lo cual generó costumbre en la periodicidad de los pagos por concepto de canon de arrendamiento.

**A LA SEGUNDA.** ME OPONGO a una declaración de terminación del contrato de arrendamiento, ya que he venido honrando rigurosamente todas mis obligaciones de índole contractual relacionadas con el pago del canon de arrendamiento pues se encuentra al día.

**A LA TERCERA.** ME OPONGO a la orden de restitución solicitada por el demandante, toda vez que la causal pretendida no puede configurarse en razón a la permisividad y aceptación tácita en la modificación de las fechas de pago del canon de arrendamiento, ya que, como se expresó previamente hasta la fecha el pago del canon se encuentra al día.

**A LA CUARTA.** ME OPONGO, No existe causal para ello.

**A LA QUINTA.** De acuerdo a la valoración probatoria y a lo que resulte en el trámite del proceso habrá lugar a ellas que deberán ser canceladas por la parte vencida.

## III. EXCEPCIONES

### 1. AUSENCIA DE MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.

A la fecha, se encuentra al día en el pago de los cánones por el arriendo del inmueble objeto del presente proceso (como se puede observar en los comprobantes de pago) de esta forma y hasta el día 01 del mes de julio de 2024 y el segundo pago de acuerdo a la modificación tácita de los plazos de pago se generaría en el mes de septiembre del año en curso.

### 2. PERMISIVIDAD, ACEPTACIÓN TÁCITA Y SISTEMANTICA DEL ARRENDADOR EN LA MODIFICACION DEL PLAZO DE LOS PAGOS DEL CANON.

Lo anterior es así ya que, según lo narrado en la demanda, en el normal desarrollo de los pagos del canon de arrendamiento, se presentó una variación o modificación en las fechas de pago de dichos cánones. Modificación que tácitamente fue aceptada por el señor arrendador CARLOS ARTURO HERRERA ESPINEL, pues desde el año 2021 se comenzó a presentar, sin que para el arrendador representara inconveniente alguno o afectación que le obligara a interponer la acción de restitución en dichas épocas.

Por lo anterior, considera la suscrita que el demandante no le asiste razón en valerse de una situación que en un inicio permitió y que se constituyó en costumbre, para hoy requerir la restitución del inmueble y menos para solicitar el pago de una cláusula penal.

### 3. **ABUSO DE SUS CONDICIONES DE ARRENDADOR PARA DESCONOCER LAS CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

*Maritza Robles Navarro*

ABOGADA UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA  
ESPECIALISTA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Esta causal tiene su sustento debido a que el arrendador ha querido dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera abusiva y arbitraria por los inconvenientes surgidos por el hecho de no haberle permitido realizar la perturbación a la posesión al predio de mi propiedad, por el hecho de no haberle permitido seguir invadiendo y causando daños y por el hecho de haber tenido que acudir a las autoridades para defender mi propiedad,

**4. MALA FE DEL DEMANDANTE.**

Esta la sustento en el hecho, de que por represarías en m contra ha determinado dar por terminado el contrato de arrendamiento; y en especial por que bajo engaños supuestamente arregló con mi la terminación del contrato bajo el engaño de retirar la presente demanda, induciéndome a que no diera contestación a la misma, a sabiendas y en espera , de los efectos negativos para mi por el hecho de no contestar la demanda, máxime cuando el tiene el asesoramiento de un abogado y yo carezco de una defensa técnica, agravada por mi bajo nivel educativo.

**5. GENÉRICA**

. Solicito declarar todo medio exceptivo, cuyo fundamento fáctico se demuestre en el proceso

**IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundo mi contestación en lo dispuesto en el TITULO XXVI, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, artículo 1973 y ss del C.C y parte pertinente del C.G.P.

**V. PRUEBAS**

Anexo como pruebas.

1. Contrato de arrendamiento celebrado con el señor Albino Herrera
2. Recibos de pago de canon de arrendamiento enunciados.

**VI. ANEXOS**

Anexo lo anunciado en el acápite de las pruebas.

**VII. NOTIFICACIONES.**

- La suscrita recibirá notificaciones personales en la secretaría de su Despacho, o en la dirección anunciada en la demanda.

Atentamente,

DORA HERCILIA SILVA SILVA  
C.C N. 23.433.519.

*Dora Hercilia Silva Silva*

Ciénega (Boy) Abril 8 del 2022.

Recibo de la señora Dora  
Hercilia Silva Silva

La suma de \$7,000.000

Setecientos mil pesos m cte

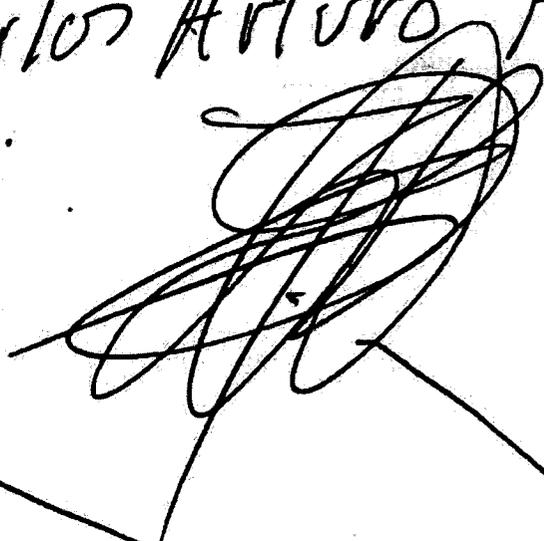
Correspondientes al arriendo  
de la finca de Albanil

El arriendo corresponde al

del 1º enero del 2022 al 31  
de Diciembre del 2022.

Yo Carlos Arturo Herrera Espinel

Recibi.



Bogotá, Septiembre 28/1921.

Recibi de la Señora. Dora Hercilio.  
Silva la suma de treinta y cinco  
mil pesos m/cte. con responsabilidad de la  
Finca ubicada en la Vereda del  
Albañil.

Entrego, Dora Hercilio a Heriberto  
Silva

DORA HERCILIA SILVA Benavente Velasco.

Cienega (Boy) Marzo 22 del 2021  
Recibi de la Señora Dora Hercilia Silva  
la suma de setecientos mil pesos M/cte  
por concepto de arriendo de un lote de  
terreno ubicado en la vereda de Albaní  
Este pago corresponde de Junio 1 del  
2020 al 1 de Junio del 2021

  
Carlos Arturo Herrera Espinel  
cc 4079 773.

Recibi

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE.**

**ARRENDADOR: ALBINO HERRERA ESPINEL**  
**ARRENDATARIO: DORA HERCILIA SILVA SILVA**

**FECHA: 01 DE ENERO DE 2012**

Entre los suscritos, de una parte: **ALBINO HERRERA ESPINEL**, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de mi firma, quién para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR** y de la otra parte: **DORA HERCILIA SILVA SILVA**, mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía que se indica al pie de mi firma, quien en adelante se denominará simplemente como **ARRENDATARIA**, hacemos constar que hemos celebramos un contrato de arrendamiento que se rige por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** El primero de los nombrados como poseedor de un lote de terreno ubicado en la vereda de Albalil, distinguido por los siguientes linderos: **CABECERA**, colinda con predio que posee la señora **MERCEDES PARRA PAEZ**; **POR EL COSTADO DERECHO**; colinda con la quebrada de Conchudo o San Vicente; **POR EL PIE**, con lote que posee **ROSALBA BORDA DE PAEZ**; **POR EL COSTADO IZQUIERDO**, con lote de propiedad de **DORA HERCILIA SILVA SILVA** (arrendataria) y encierra", da en calidad de arrendamiento a la segunda de los nombrados el lote antes aludido. **SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO** Las partes intervinientes en este contrato han convenido como precio del arrendamiento del predio descrito, la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000,00)**, anuales, cancelados en dos contados: el primero al suscribir el presente contrato por valor de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000,00)** ; y, el segundo por igual valor, a los seis meses, esto, el primero de julio del presente año. **TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE Y COMPROMISO DE LAS PARTES:** La arrendataria se compromete a destinar el lote arrendado, exclusivamente para pastoreo. **CUARTA:** El incumplimiento en el pago del arrendamiento por más de una cuota, dará derecho al arrendador a declarar terminado el presente contrato lo que se hará automáticamente sin necesidad de preaviso a la arrendataria. **QUINTA:** Si las partes aquí contratantes llegaren a incumplir algunas de las cláusulas y condiciones de este contrato, se fija como cláusula penal la suma equivalente al **10%** del valor acordado como valor anual del presente arrendamiento, cancelado por quien incumpla a favor de quien haya cumplido totalmente las condiciones aquí estipuladas. Para constancia se firma por los que intervienen, hoy primero de enero del año dos mil doce.

*Albino Herrera Espinel*  
**ALBINO HERRERA ESPINEL**  
T.020.197 DE Ciénega  
Arrendador

*Dora Hercilia Silva*  
**DORA HERCILIA SILVA**  
C.C.No.23.433.519 de Ciénega  
Arrendataria