

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA S.S.***LISTA DE PROCESOS EN TRASLADO******EXCEPCIONES DE FONDO Y EXCEPCION PREVIA***

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 2021-00034-00
DEMANDANTE: MARIA INES MANTILLA GARCIA
DEMANDADO: DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA
CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ
ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO
APODERADOS: DRA. NOHORA CRISTINA GUTIERREZ BARRERA
DRA. LUCY PAOLA OVIEDO CEPEDA

*Siendo las OCHO de la mañana del día de hoy, se fija en lista, para correr traslado de la excepciones de fondo (Artículo 101 numeral 1° del CGP) y de la excepción previa (Artículo 391 inciso 6° del C.G.P.) a la parte demandante por el término de tres (3) días, que empiezan a contar a partir de las 8 de la mañana del día **catorce (14) de febrero de dos mil veintidós (2022)** y vencen el día **dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022)** a las **6:00 P.M.***

Tona, 11 de febrero de 2022

PEDRO JULIO LEAL ALVARADO
Secretario

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE TONA - SANTANDER

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado

DEMANDANTE: María Inés Mantilla García

DEMANDADO: Deonilde Antolínez de Toloza, Calixto Toloza Gutiérrez, Esteban Antolínez Capacho

RADICADO: 2021-00034

ASUNTO: Contestación de demanda y formulación de excepciones de fondo.

LUCY PAOLA OVIEDO CEPEDA, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.099.209.119 de Barbosa – Santander, vecina de la ciudad de Bucaramanga, abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. 327986 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en condición de apoderada de los señores **DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA**, mayor de edad, vecina del municipio de Tona - Santander, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.292.221 de Bucaramanga, **CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ**, mayor de edad, vecino del municipio de Tona - Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.825.981 de Bucaramanga, **ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO**, mayor de edad, vecino del municipio de Bucaramanga - Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.017.595 de Bucaramanga; estando dentro del término de ley me permito respetuosamente contestar la demanda y proponer excepciones de fondo frente al proceso instaurado por la señora **MARÍA INÉS MANTILLA GARCÍA** quien actúa mediante apoderada judicial, en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO. Parcialmente cierto. Si bien es cierto que mediante documento privado la demandante suscribió contrato de arrendamiento con los demandados en calidad de arrendatarios y coarrendatario conforme se describe en el hecho 1 de la demanda, sobre el bien inmueble ubicado en el kilómetro 59 vía Bucaramanga – Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-393076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el cual cuenta con un área de 130 hectáreas, casa y servicios públicos; NO ES CIERTO que se haya destinado para uso de vivienda de los arrendatarios y su familia, ya que en el encabezado del contrato de arrendamiento aportado por la demandante se evidencia que el bien inmueble se destinó para la vivienda y cultivo, aunado a ello en el objeto del contrato consta que se entrega a título de arrendamiento una finca para cultivo; razones por la cual los

arrendadores no solo ostentaban el derecho a habitar en el bien inmueble arrendado, sino a cultivarlo y explotarlo económicamente.

SEGUNDO. No es cierto. De la escritura pública No. 2518 de 2015 de la Notaría Novena de Bucaramanga se evidencia que el bien inmueble arrendado identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076 comprende los siguientes linderos:

Lote 1 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez; con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte: partiendo desde el punto N° 8 hasta el punto N° 9 en línea quebrada de 1.436.31 metros colindando con predios de los herederos de Inocencia García; Por el sur: Partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 7 en línea quebrada de 1.650.45 metros colindando con el Río Jordán; Por el oriente: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 6 en línea recta de 1.201.45 metros con predios del lote N° 2; Por el occidente: Partiendo desde el punto N°7 hasta el punto N° 8 en línea quebrada de 1.390.10 metros colindando con predios de la familia Gutiérrez Cáceres.

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula 300-393076 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000

TERCERO. No me consta el motivo del error en los nombres, sin perjuicio de ello conforme consta en la firma del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016 y diligencia de presentación personal y reconocimiento se tiene que, el nombre de la arrendadora es María Inés Mantilla García, persona que se identifica con cédula de ciudadanía No. 28.379.381.

CUARTO. Es cierto, el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016 fue entre María Inés Mantilla García, (conforme consta en la firma y diligencia de presentación personal y reconocimiento) en calidad de arrendadora, Deonilde Antolínez de Toloza y Calixto Toloza Gutiérrez, en calidad de arrendatarios y Esteban Antolínez Capacho, en calidad de coarrendatario. Sin embargo, me permito respetuosamente hacer la salvedad que el contrato existente es sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, observación que se realiza en virtud de lo que se expone posteriormente en la excepción 1.

QUINTO. No es cierto. El contrato de arrendamiento no se suscribió por doce (12) meses, conforme consta en la cláusula tercera, el contrato de arrendamiento se suscribió por una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir del primero (01) de mayo del dos mil dieciséis (2016) hasta el treinta (30) de abril del dos mil veintiuno (2021); diferente es el hecho de que las partes en la cláusula segunda pactaron un pago anual del canon de arrendamiento, pero no por ello se entiende que la duración del arrendamiento sea de doce (12) meses como lo afirma la demandante, ya que existe estipulación expresa por una vigencia de sesenta (60) meses.

SEXTO. Parcialmente cierto. Si bien es cierto que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente, el mismo se ha renovado automáticamente en una sola oportunidad, es decir, a partir del primero (01) de mayo de dos mil veintiuno (2021) y no como afirma la parte demandante dando a entender que han sido varias renovaciones.

SÉPTIMO. Parcialmente cierto. Si bien es cierto que los arrendatarios se comprometieron a cancelar la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) M/CTE a título

de canon de arrendamiento anual, NO ES CIERTO que el pago se debía efectuar los primeros cinco (05) días de cada mes de mayo de cada año que se fuera renovando el contrato conforme lo afirma la parte demandante, ya que la cláusula segunda del contrato de arrendamiento textualmente indica que el pago se debía efectuar los primeros siete (07) días de cada mes de mayo de cada año.

OCTAVO. Es cierto, conforme consta en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016 los arrendatarios se comprometieron a cancelar los servicios públicos.

NOVENO. Parcialmente cierto. Si bien es cierto que el contrato de arrendamiento se encuentra en ejecución ya que se renovó automáticamente, NO ES CIERTO que el canon de la vigencia mayo 2021 – mayo 2022 corresponde a la suma de \$5.743.267, ya que las partes en la cláusula segunda estipularon expresamente que:

“(…) Cada doce (12) mese de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a 5%, sin exceder en todo caso el límite máximo de reajuste fijado por la ley. Parágrafo 1: Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7º de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. (...)”
(énfasis añadido)

En consecuencia, si las partes determinaron que el límite máximo del reajuste sería el 5% sin que este excediera al fijado por la ley, de esta premisa se tienen dos conclusiones: a) el reajuste del canon de arrendamiento será del 5% cuando sea mayor el reajuste fijado por la ley, b) el reajuste fijado por la ley será aplicado sobre el valor contrato de arrendamiento cuando sea menor a 5%.

Según la premisa anterior para la vigencia mayo 2016 - mayo 2017 los arrendatarios debieron cancelar la suma de \$4.500.000 y a partir de esa fecha se debió reajustar el canon de arrendamiento así:

Periodo	Porcentaje reajuste de ley	Porcentaje reajuste contractual	Valor a pagar
Mayo 2017 – Mayo 2018	5.75% - no aplica	5% - aplica	\$4.725.000
Mayo 2018 – Mayo 2019	4.09% - aplica	5% - no aplica	\$4.918.253
Mayo 2019 – Mayo 2020	3.18% - aplica	5% - no aplica	\$5.074.653
Mayo 2020 – Mayo 2021	3.8% - aplica	5% - no aplica	\$5.267.490
Mayo 2021 – Mayo 2022	1.61% - aplica	5% - no aplica	\$5.352.297

Así las cosas, conforme el cálculo anterior el canon para la vigencia mayo 2021 – mayo 2022 corresponde a la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$5.352.297) M/CTE.

DÉCIMO. No es cierto. Los arrendatarios demandados no incumplieron el deber de pagar los cánones de arrendamiento del periodo mayo 2021 – mayo 2022, en virtud de las excepciones

de fondo que se expondrán en el acápite a continuación, razón por la cual respetuosamente ruego a su señoría se escuche a los demandados dentro del proceso de la referencia sin que previamente realicen pago alguno, puesto que el cobro de los \$5.743.267 alegados por la demandada no se le adeudan a la misma, aunado al hecho de que con el presente escrito se alega una inexistencia del contrato de arrendamiento.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA. Solicito respetuosamente señor Juez que, en virtud de cada uno de los fundamentos expresados en la presente contestación, desestime la pretensión de declarar que entre la demandante y los demandados se suscribió contrato de arrendamiento sobre el lote 2 alinderado conforme consta en la escritura No. 2518 del 20 de noviembre de 2015, en razón a que en el contrato de arrendamiento arrimado como prueba al proceso consta que se suscribió arrendamiento sobre el inmueble que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 300-393076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el cual corresponde al lote 1 y consta de los siguientes linderos:

Lote 1 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez; con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte: partiendo desde el punto N° 8 hasta el punto N° 9 en línea quebrada de 1.436.31 metros colindando con predios de los herederos de Inocencia García; Por el sur: Partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 7 en línea quebrada de 1.650.45 metros colindando con el Río Jordán; Por el oriente: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 6 en línea recta de 1.201.45 metros con predios del lore N° 2; Por el occidente: Partiendo desde el punto N°7 hasta el punto N° 8 en línea quebrada de 1.390.10 metros colindando con predios de la familia Gutiérrez Cáceres.

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula 300-393076 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000

SEGUNDA. Solicito respetuosamente señor Juez que, en virtud de cada uno de los fundamentos expresados en la presente contestación, desestime la pretensión de declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de mayo de 2016, ya que no se configura la causal de no pago del canon de arrendamiento, ni existe causa legal para dar por terminado el contrato de arrendamiento debido a la inexistencia del contrato y las demás excepciones que se proponen a continuación.

TERCERA. Solicito respetuosamente señor Juez que, en virtud de cada uno de los fundamentos expresados en la presente contestación, desestime la pretensión de restituir el inmueble arrendado ya que no existe causa legal para dar por terminado el contrato de arrendamiento debido a la inexistencia del contrato y las demás excepciones que se proponen a continuación.

CUARTA. Solicito respetuosamente señor Juez que, en virtud de cada uno de los fundamentos expresados en la presente contestación, desestime la pretensión de no escuchar a mis poderdantes hasta que no se consigne el valor del canon que la demandante alega se adeuda,

en razón a que no se debe valor alguno y se evidencia una inexistencia del contrato conforme se explica en las excepciones del acápite a continuación.

QUINTA. Me opongo y por el contrario solicito se condene en costas y agencias en derecho a la demandante.

III. SALVEDAD

Sin perjuicio de lo descrito anteriormente, me permito hacer la salvedad que la contestación efectuada se realiza conforme la información que consta en el contrato de arrendamiento aportado por la demandante, sin que las manifestaciones realizadas constituyan expresa aceptación de la existencia del contrato de arrendamiento sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-393077 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, como lo solicita en la pretensión primera la parte demandante y de la cual se derivan las demás pretensiones, esta salvedad la realizo en virtud de las excepciones de fondo que a continuación expongo.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO

1. Inexistencia del contrato de arrendamiento. Es por medio de la presente excepción que se solicita se desestime la pretensión de no escuchar a mis poderdantes hasta que no se consigne el valor del canon que la demandante alega se adeuda, para poder brindar a su señoría un argumento lógico primero se expondrán las circunstancias fácticas por las que se evidencia una inexistencia del contrato de arrendamiento y posteriormente se sustentará jurídicamente las circunstancias de derecho por las que respetuosamente ruego al despacho desestimar la pretensión cuarta de la demanda.

Real y materialmente existió un predio de mayor extensión, el cual en la actualidad está comprendido por los lotes 1 y 2, los cuales se diferencian así:

LOTE 1	LOTE 2
Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076	Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077
Linderos: Lote 1 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez; con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte: partiendo desde el punto N° 8 hasta el punto N° 9 en línea quebrada de 1.436.31 metros colindando con predios de los herederos de Inocencia García; Por el sur: Partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 7 en línea quebrada de 1.650.45 metros colindando con el Río Jordán; Por el oriente: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 6 en línea recta de 1.201.45 metros con predios del lote N° 2; Por el occidente: Partiendo desde el punto N°7 hasta el punto	Linderos: Lote 2 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: POR EL NORTE: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 10 en línea quebrada desde 267.51 metros colindando con predios de Elda García, luego desde el punto N° 10 hasta el punto N° 1 en línea quebrada de 983.76 metros colindando con predios de Oscar Landazábal, siguiendo desde el punto N° 1 hasta el punto N° 2 en línea quebrada de 336.63 metros colindando con predios de Sotigo García, luego desde el punto N° 2 hasta el punto N° 3 en línea quebrada de

Nº 8 en línea quebrada de 1.390.10 metros colindando con predios de la familia Gutiérrez Cáceres. Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula 300-393076 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000	355.15 metros colindando con predios de Hernando Ramírez; POR EL SUR: partiendo desde el punto Nº 5 hasta el punto Nº 6 en línea quebrada de 412.11 metros colindando con el río Jordán; POR EL ORIENTE: partiendo desde el punto Nº 3 hasta el punto Nº 4 en línea quebrada de 1.552,96 metros con predios de Hernando Ramírez; POR EL OCCIDENTE: partiendo desde el punto Nº 6 hasta el punto Nº 9 en línea recta de 1.201,04 metros colindando con predios del lote Nº 1. Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número 300 – 393077 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000.
--	--

Así las cosas, las circunstancias fácticas que configuran la presente excepción parten de las afirmaciones consignadas en el libelo introductorio del presente proceso específicamente en el hecho segundo, en el que la demandante afirma que, los linderos del predio sobre los que se suscribió contrato de arrendamiento son los consignados para el lote 2 de la escritura pública No. 2518 del 20 de noviembre de 2015 de la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga, lote que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077, lo cual es erróneo ya que el contrato suscrito el 01 de mayo de 2016 expresamente describe que el bien arrendado se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076.

Aunado a lo anterior y acentuando el error en el que incurre la demandante al pretender la exigencia de un contrato de arrendamiento sobre un predio que no consta en el escrito contractual y sobre el cual mis poderdantes no han celebrado contrato, se evidencia en las peticiones de la demanda, de las que se tiene que la demandante solicita se declare la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito sobre el bien inmueble identificado con la folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077 especificando que corresponde al lote 2, en el cual los demandados real y materialmente se encuentran habitando pero sin haber celebrado contrato de arrendamiento, así las cosas, el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016 con la demandante es sobre el lote 1 identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 300-393077, lote en el que no han habitado mis prohijados y del cual no se está solicitando pretensión alguna, ya que la demandante mezcla situaciones que en la práctica se materializan con el clausulado del contrato celebrado sobre otro bien.

De una simple comparación entre lo solicitado en la pretensión primera por la demandante y lo acordado por las partes en el contrato de arrendamiento salta a la vista la inexistencia del contrato de arrendamiento, en consecuencia, se encuentra plenamente probada la excepción alegada, puesto que no se le puede exigir a la parte demandada cumpla con un contrato que no suscribió y el cual desconoce.

De los fundamentos fácticos expuestos se desprende la solicitud que respetuosamente elevo a su despacho en el sentido de desestimar la pretensión cuarta de la demanda, fundamenta este pedimento en lo expuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia T-601 de 2006, conforme se cita a continuación:

"En concreto, la Corte señaló que cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado. De acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tomada en cuenta. "Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo." [7]

Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones."

De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada.

Línea jurisprudencial que ha sido reiterada por la Corte Constitucional a lo largo del tiempo como por ejemplo en la sentencia T-427 de 2014, de esta manera se tiene que al existir una duda razonable sobre la relación contractual que la demandante pretende se declare, el juzgado está en la oportunidad de desestimar lo solicitado por la demandante en la pretensión cuarta y escuchar a los demandados, razón por la cual con los argumentos esbozados ruego a su señoría conceda lo solicitado en la presente excepción.

2. Cobro de lo no debido. Tomando la normativa general respecto de las obligaciones y el pago, dispone el artículo 1627 del Código Civil que, el acreedor no puede ser obligado a recibir cosa distinta de la debida:

ARTICULO 1627. <PAGO CEÑIDO A LA OBLIGACION>. El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes.

El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida. (énfasis añadido)

Así pues, es deber del deudor no pagar sus obligaciones con cosa diferente a lo acordado, en consecuencia, el deudor no debe ser obligado a pagar cosa distinta de lo pactado, es decir, el acreedor no debe exigir que el pago sea con cosa diferente a lo estipulado, bien sea en la forma o cantidad del pago.

Mandato legal que es transgredido por la demandante, conforme a los siguientes supuestos fácticos:

1. Los demandados dentro del proceso de la referencia son personas que han vivido y desarrollado su oficio en las labores propias del campo, subsistiendo de la agricultura y en especial del cultivo de cebolla, así las cosas, hace tiempo atrás los demandados se conocieron con la demandante en virtud de la relación patronal existente con la difunta madre de la demandante, a saber, la señora María Alieta Mantilla de García, una vez fallecida la señora María Alieta Mantilla de García, la demandante María Inés Mantilla García con la intermediación de Nicolás Mantilla, sobrino de la demandante, decidió arrendarle a mis poderdantes el bien inmueble ubicado en el kilómetro 59 vía Bucaramanga – Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-393076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, por lo que se suscribió contrato de arrendamiento, el cual los demandados desconocían ya que en virtud de la confianza legítima y la buena fe firmaron una hoja sin conocer ni poder leer las condiciones propias del arrendamiento y hasta el año 2019 los demandados mediante solicitud enviada por mensaje de datos a la demandante obtuvieron copia del contrato, prueba del desconocimiento de lo pactado en el contrato es que los demandados desconocían el valor del canon de arrendamiento a pagar año a año conforme se señala a continuación y lo demuestran las pruebas allegadas con el presente escrito.

2. En virtud de lo anteriormente reseñado hasta el año pasado, los demandados conocieron que el canon de arrendamiento pactado correspondía a la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000), por lo que le hicieron reclamo a la arrendadora demandante, ya que, el primer pago realizado fue por un mayor valor y en cada anualidad se realizó un pago mayor conforme se describe en la tabla a continuación:

Periodo	Porcentaje reajuste de ley	Porcentaje reajuste contractual	Valor a pagar	Valor pagado	Excedente
Mayo 2016 – Mayo 2017	No aplica	No aplica	\$4.500.000	\$5.000.000	\$500.000
Mayo 2017 – Mayo 2018	5.75% - no aplica	5% - aplica	\$4.725.000	\$4.725.000	0

Mayo 2018 – Mayo 2019	4.09% - aplica	5% - no aplica	\$4.918.253	\$4.961.250	\$42.997
Mayo 2019 – Mayo 2020	3.18% - aplica	5% - no aplica	\$5.074.653	\$5.209.313	\$134.660
Mayo 2020 – Mayo 2021	3.8% - aplica	5% - no aplica	\$5.267.490	\$5.469.779	\$202.289
Mayo 2021 – Mayo 2022	1.61% - aplica	5% - no aplica	\$5.352.297	0	0

En consecuencia, de los \$5.352.297 que correspondía cancelar por la anualidad mayo 2021 – mayo 2022, los demandados han cancelado por anticipado la suma de \$879.946, valor que corresponde a la suma de los excedentes cancelados en cada anualidad y conforme se detalla en la tabla anterior. Se informa respetuosamente al despacho que no se anexa soporte de todas las transacciones realizadas mediante consignación bancaria, en razón a que el Banco Bancolombia el día 11 de enero de 2022 mediante chat en línea nos informó que la única constancia de la consignación es la tirilla de pago, de la cual la parte demandada bajo la gravedad del juramento manifiesta carecer de las mismas, sin embargo, estos soportes de pago fueron enviados en su oportunidad a la demandante, aun así la tabla anterior en valor pagado contiene los valores aumentados en el 5% estipulado en el contrato y del cual la demandante informó que correspondía al aumento de cada año.

3. Cuando las partes pactaron por escrito mediante documento privado el arrendamiento de 130 hectáreas del bien inmueble ubicado en el kilómetro 59 vía Bucaramanga – Cúcuta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-393076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, describieron en el párrafo 2 del parágrafo de la cláusula quinta que el bien no contaba con ningún cultivo, sin embargo, conforme lo expuesto arriba en el numeral 1 del presente documento y acápite, mis poderdantes desconocían esta constancia, ya que no sabían del contenido del contrato y simplemente firmaron apelando a la buena fe y confianza legítima que existía entre las partes; no siendo cierta la descripción referida, ya que al momento de la entrega del bien existía un cultivo de cebolla cerca a la vía principal, el cual habían plantado y sembrado los arrendatarios antes de firmar el contrato cuando laboraban para la difunta María Alieta Mantilla de García.

4. El sembrado que existía al momento de la firma del contrato de arrendamiento el señor Nicolás Mantilla le indicó a los demandados que su padre y dueño del predio colindante, el señor Armando Mantilla García, le había arrendado los sembrados de cebolla al difunto Eleazar Contreras, actualmente quien se encuentra usando y explotando el cultivo es la cónyuge supérstite Nancy Contreras, por lo que se lo dejaran unos días al difunto Eleazar, que en un lapso corto de tiempo les entregaría el terreno para que mis prohijados lo usaran y explotaran.

Los demandados actuando bajo la expectativa genera de poder hacer uso del terreno en que se encontraba sembrada la cebolla, en el año 2020 le indicaron a Nancy Contreras que por favor le dijera al señor Armando Mantilla García que les permitiera usar y explotar el terreno de la cebolla ya que con estos dineros podían pagar el valor del canon de arrendamiento, en virtud de lo solicitado la señora Nancy Contreras le informó al señor Armando Mantilla García la petición elevada por lo demandados, a lo que por dicho de la mencionada Nancy Contreras este se molestó y le dijo que iba a desalojar a mis poderdantes en el 2021.

En virtud de estas circunstancias en diferentes oportunidades los demandantes le manifestaron a la señora Nancy Contreras que ella se estaba beneficiando de un cultivo que no sembró y

sembrando en un predio que no arrendó, sino que el precio del arrendamiento lo estaban asumiendo injustamente mis poderdantes sin poder beneficiarse de ello, hechos alegados con el propósito de que la señora Nancy les permitiera usar y explotar económicamente esa porción de terreno.

A pesar de la injusta privación al uso y goce de la porción de terreno donde se encontraba sembrada la cebolla la arrendadora no estipuló reajuste en el canon de arrendamiento, comportamiento que fue contrario a la ley puesto que se privó a los arrendatarios de usar, gozar y disponer del bien arrendado en su totalidad y si se les cobró la totalidad del canon de arrendamiento, de antemano se pone en conocimiento del despacho que los demandados no pusieron en conocimiento de la demandante esta privación por dos motivos, el primero no querían fomentar un conflicto familiar o controversia con la señora Nancy Contreras, el segundo porque la demandante no se ha interesado en conocer las condiciones de arrendamiento, no se ha acercado al bien inmueble y ha sido mediante intermediarios o representantes que se ha efectuado el contrato (su sobrino Nicolás Mantilla) y estipulado condiciones al mismo (su hermano Armando Mantilla García).

5. Una vez los demandados observaron las condiciones en las que se había estipulado el contrato le solicitaron a la señora María Inés Mantilla García una explicación por los mayores valores cobrados, sin obtener explicación alguna más allá de que ella siempre les cobró lo establecido, aunado a ello le solicitaron se les informara el valor del canon de arrendamiento, a lo que ella mediante mensaje de datos les dijo: *"Buenas tardes... quisiera saber si puedo mandar una persona a recibir para poder entregarla a Nicolás... si no desocupan a mi no me paga y estoy muy necesitada del dinero"* dejando a la deriva a los demandados ya que no acordaron el reajuste del canon de arrendamiento conforme lo establecido por la ley y dándole a entender que no debían pagar sino desocupar, por lo que los demandados le solicitaron un tiempo para poder recoger cultivos y pertenencias y así desocupar el bien, excepción que se detallará y profundizará en la excepción 4.

6. El lugar donde se encuentra sembrada la cebolla mide aproximadamente media hectárea y conforme la experiencia en el cultivo y venta de cebolla que han adquirido con el paso del tiempo los arrendatarios, bajo la gravedad del juramento, estiman que una (1) hectárea de terreno produce 300 a 400 ruedas de cebolla cada cuatro (4) meses, valiendo cada rueda comúnmente en el mercado 20.000, lo que generaría un valor de seis millones (\$6.000.000) trimestrales, dejando una utilidad neta de dos millones seiscientos mil pesos (\$2.600.000) ya que al contratar un obrero para trabajar el terreno, éste al proveer todas las condiciones y materiales percibiría el 50% de las ruedas más doscientos mil pesos (\$200.000) aproximadamente para comprar líquido para la fumigación.

En un cálculo sencillo, si este valor se divide en 2 para determinar lo que produciría la media hectárea que se encuentra sembrada, se trataría de una utilidad neta de un millón trescientos mil pesos (\$1.300.000) cada cuatro (4) meses, así las cosas, la arrendadora demandante debió reajustar el precio conforme las hectáreas realmente concedidas en arriendo, e indemnizar a los demandados por las cosechas que no pudieron explotar económicamente por lo menos a partir del 2020, lo que constituiría aproximadamente dieciséis (5) cosechas que dejaron de recibir los

demandados, dejando así de percibir estos ingresos mis prohijados. Excepción que se profundizará y detallará en la excepción 3.

En conclusión, el valor que alega la demandante como debido se encuentra compensado, ya que de haberse obrado justamente y permitido a lo menos por 1 año y 4 meses el uso y explotación económica de la porción de terreno referida que equivale a (\$6.500.000), sumado al valor de los excedentes cancelados año a año por los demandados (\$879.946) y los saldos debidos a los demandados por el área de terreno de la que fueron privados en su uso y goce (\$114.760), dan una suma mayor a la alegada por la demandante por concepto de canon de arrendamiento.

En consecuencia, no se adeuda suma alguna, demostrando así la excepción de cobro de lo no debido, puesto que la demandante está exigiendo un pago que se encuentra cancelado y compensado de pleno derecho y con anticipación aunque dicha parte no lo reconozca.

3. Pago total de la obligación - compensación. Conforme a los descrito anteriormente respecto de los cultivos que no pudieron usar y explotar económicamente los demandados se tiene que el lugar donde se encuentra sembrada la cebolla mide aproximadamente media hectárea y conforme la experiencia en el cultivo y venta de cebolla que han adquirido con el paso del tiempo los arrendatarios, bajo la gravedad del juramento, estiman que una (1) hectárea de terreno produce 300 a 400 ruedas de cebolla cada cuatro (4) meses, valiendo cada rueda comúnmente en el mercado 20.000, lo que generaría un valor de seis millones (\$6.000.000) trimestrales, dejando una utilidad neta de dos millones seiscientos mil pesos (\$2.600.000) ya que al contratar un obrero para trabajar el terreno, éste al proveer todas las condiciones y materiales percibiría el 50% de las ruedas más doscientos mil pesos (\$200.000) aproximadamente para comprar líquido para la fumigación.

Según los datos consignados y en un cálculo sencillo, si este valor se divide en 2 para determinar lo que produciría la media hectárea que se encuentra sembrada, se trataría de una utilidad neta de un millón trescientos mil pesos (\$1.300.000) cada cuatro (4) meses, así las cosas, la arrendadora demandante privó injustamente a los demandados de percibir la suma de referida, inconformidad que fue manifestada por los demandados a la señora Nancy Contreras y Armando Mantilla García, pero que por el respeto y temor reverencial que subsiste respecto de quienes fueron sus patrones evitaron entrar en controversia con los demandados.

De lo descrito se observa que lo justo era que la arrendataria reajustara el precio conforme las hectáreas realmente concedidas en arriendo e indemnizar a los demandados por las cosechas que no pudieron explotar económicamente debido a un cambio de las condiciones del contrato, reajuste debido en la siguiente proporción:

Periodo	Valor a pagar	Valor pagado	Excedente	Valor a compensar
Mayo 2016 – Mayo 2017	\$4.500.000	\$5.000.000	\$500.000	\$ 17.308

Mayo 2017 – Mayo 2018	\$4.725.000	\$4.725.000	0	\$ 18.173
Mayo 2018 – Mayo 2019	\$4.918.253	\$4.961.250	\$42.997	\$ 18.916
Mayo 2019 – Mayo 2020	\$5.074.653	\$5.209.313	\$134.660	\$ 19.518
Mayo 2020 – Mayo 2021	\$5.267.490	\$5.469.779	\$202.289	\$ 20.260
Mayo 2021 – Mayo 2022	\$5.352.297	0	0	\$ 20.586

En este estado de la exposición, las utilidades que la demandante no les permitió devengar a los demandados ocasionaron perjuicios para su economía y demuestran un pago compensado a favor de los demandados, puesto que de haberse permitido a lo menos la siembra y cosecha durante 1 año y 4 meses que equivale a (\$6.500.000), sumado al valor de los excedentes cancelados año a año por los demandados (\$879.946) y los saldos debidos a los demandados por el área de terreno de la que fueron privados en su uso y goce (\$114.760), dan una suma mayor a la alegada por la demandante por concepto de canon de arrendamiento.

En conclusión se tiene que a la fecha se encuentra compensado el valor del canon de arrendamiento de la vigencia 2021 – 2022, de esta manera se evidencia que los demandados no adeudan valor alguno en favor de la demandada y se genera así un pago total de la obligación en virtud de una compensación.

Motivaciones que llevaron a los demandados a alegar estas situaciones concretas a la arrendadora y/o representantes, sin que la demandante tuviera consideración de estas circunstancias y efectuara la compensación debida o descontara los saldos a favor de los demandados de los pagos a cancelar en cada vigencia.

4. Negarse a recibir. Conforme se describió anteriormente los demandados le consultaron a la arrendadora los términos del contrato y le solicitaron una copia del mismo, ya que al momento de firmar el contrato únicamente estamparon su firma en la última hoja del mismo desconociendo por completo los detalles del contrato, acto que realizaron bajo la confianza legítima y la buena fe que los arrendatarios habían depositado en los arrendadores, prueba de ello es que los arrendatarios desconocían el valor que debían cancelar por concepto de canon de arrendamiento.

Una vez leído el contrato interrogaron a la demandante por el valor del canon de arrendamiento, ya que durante los años 2016, 2018 y 2019 se realizaron mayores pagos, así mismo le consultaron por el valor a pagar en el mes de mayo de 2021, frente a la primera consulta la demandante simplemente les informó a los arrendadores que ella siempre les cobró lo estipulado contractualmente, frente a la segunda consulta la demandante mediante mensaje de datos les dijo: *"Buenas tardes... quisiera saber si puedo mandar una persona a recibir para poder entregarla a Nicolás... si no desocupan a mi no me paga y estoy muy necesitada del dinero"*, dejando a la deriva a los demandados, ya que en su entender concluyeron que la arrendataria deseaba que desalojaran el bien y no que cancelaran el canon de arrendamiento, ya que de haber pagado seguirían inconformes con sufragar un pago por una porción de terreno que no gozaban

y con un reajuste que no estaban de acuerdo, así que se generó en ellos el temor de que una vez pagaran lo que la arrendadora exigía luego esta los desalojara.

De esta manera la demandante se negó a recibir y así se demuestra la presente excepción: con la falta de interés de la arrendadora por el canon de arrendamiento, ya que a pesar de no haber recibido lo que le informó a los demandados, simplemente no volvió a requerirlos para el pago.

V. PRUEBAS

1. Documentales

a) Constancia del chat en línea entablado con la Entidad Bancaria Bancolombia, mediante la cual se describe la razón por la que no se adjunta certificación de pago de las consignaciones efectuadas por los demandados a favor de la demandante.

b) Mensajes de las conversaciones sostenidas por la señora Deonilde Antolínez de Toloza con la señora María Inés Mantilla García en donde se demuestra que los demandados no conocían las condiciones propias del contrato, la manifestación por parte de la demandante del desinterés en recibir el pago y la indeterminación del canon de arrendamiento para la vigencia mayo 2021 – mayo 2022. Estas conversaciones no se aportan como pantallazo en virtud de que el teléfono celular de la señora Deonilde Antolínez de Toloza se le dañó y no fue posible extraer los mismos ni dejar constancia en conversación con algún familiar o la suscrita, sin embargo, se evidencia que los mensajes en donde dice “REENVIADO” son aquellos que la demandante le escribió y los que no cuentan con esa constancia son los que la demandada respondía.

c) Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

d) Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

2. Declaración de parte

a) De manera respetuosa solicito a su señoría decrete y recepcione el interrogatorio de parte de la demandada, **DEONILDE ANTOLÍNEZ DE TOLOZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.292.221 de Bucaramanga donde se le preguntarán sobre los hechos relatados en el presente escrito, reafirmado cada uno de los sustentos fácticos acontecidos.

b) De manera respetuosa solicito a su señoría decrete y recepcione el interrogatorio de parte de la demandada, **CALIXTO TOLOZA GUTIÉRREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 13.825.981 de Bucaramanga donde se le preguntarán sobre los hechos relatados en el presente escrito, reafirmado cada uno de los sustentos fácticos acontecidos.

3. Testimonios

a) De manera respetuosa solicito a su señoría decrete y recepcione de oficio el testimonio de la señora **NANCY CONTRERAS**, quien dará a conocer las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos relacionados en la petición de explotar los cultivos de cebolla plantados y la respuesta brindada por parte del arrendador y/o sus representantes.

b) De manera respetuosa solicito a su señoría decrete y recepcione el testimonio del señor **NICOLÁS MANTILLA**, quien dará a conocer las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos relacionados con el contrato de arrendamiento.

VI. ANEXOS

1. Las pruebas enunciadas en el acápite anterior
2. Poder especial conferido a mi favor

VII. NOTIFICACIONES

Al suscrito apoderado: en la Calle 55 # 28 – 05 Barrio Bolarqui de la ciudad de Bucaramanga. Teléfono 3125157870. Correo: paov_20@hotmail.com

A la demandante en la dirección informada en la demanda.

A la demandada: en el kilómetro 59 vía Bucaramanga – Cúcuta. Teléfono: 3125816869. Correo electrónico: paov_20@hotmail.com

Atentamente:



LUCY PAOLA OVIEDO CEPEDA

C.C. No. 1099209119 de Bucaramanga, Santander.

T.P. No. 327986 del C.S.J.

Señores

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA - SANTANDER

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado

DEMANDANTE: María Inés Mantilla García

DEMANDADO: Deonilde Antolínez de Toloza, Calixto Toloza Gutiérrez, Esteban Antolínez Capacho

RADICADO: 2021-00034

ASUNTO: Formulación de excepciones previas

LUCY PAOLA OVIEDO CEPEDA, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.099.209.119 de Barbosa – Santander, vecina de la ciudad de Bucaramanga, abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. 327986 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en condición de apoderada de los señores **DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA**, mayor de edad, vecina del municipio de Tona - Santander, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.292.221 de Bucaramanga, **CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ**, mayor de edad, vecino del municipio de Tona - Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.825.981 de Bucaramanga, **ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO**, mayor de edad, vecino del municipio de Bucaramanga - Santander, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.017.595 de Bucaramanga; estando dentro del término de ley me permito proponer excepciones previas en escrito separado frente al proceso instaurado por la señora **MARÍA INÉS MANTILLA GARCÍA** quien actúa mediante apoderada judicial, en los siguientes términos:

I. SOLICITUD ESPECIAL

Previo al estudio de la presente excepción y conforme lo solicitado por la demandante en la pretensión cuarta de la demanda, respecto de que su despacho se abstenga de escuchar a los demandados dentro del proceso hasta tanto no se demuestre el pago de las obligaciones alegadas, me permito solicitar respetuosamente a su señoría se acoja el pronunciamiento de la Corte Constitucional que cito a continuación, en el sentido de que se desestime la solicitud de la demandante referida anteriormente, ya que, en el presente caso y como se expondrá en este escrito, se duda gravemente sobre la existencia del contrato; en consecuencia, el no escuchar a los demandados dentro del proceso ocasionaría eventualmente una obstrucción de las garantías constitucionales de mis prohijados, conforme cito a continuación:

“En concreto, la Corte señaló que cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales

del demandado. De acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tenida en cuenta. "Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo." [7]

Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones."

De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada.¹

Línea jurisprudencial que ha sido reiterada por la Corte Constitucional a lo largo del tiempo como por ejemplo en la sentencia T-427 de 2014, de esta manera se tiene que al existir una duda razonable sobre la relación contractual que la demandante pretende se declare, el juzgado está en la oportunidad de desestimar lo solicitado por la demandante en la pretensión cuarta y escuchar a los demandados, razón por la cual con los argumentos esbozados ruego a su señoría conceda lo solicitado en la presente excepción.

II. EXCEPCIONES PREVIAS

Falta de legitimación en la causa por pasiva.

¹ Corte Constitucional, Sentencia T – 601 del 27 de julio de 2006, Magistrado Ponente: Rodrigo Escobar Gil.

Para esbozar los argumentos de hecho por los cuales se incurre en una falta de legitimación de la causa por pasiva, habrá de exponerse lo que la doctrina y jurisprudencia puntualizan sobre la capacidad para ser parte, la legitimación en la causa y finalmente la excepción de la falta de legitimación en la causa por pasiva.

La legitimación en la causa deviene de la capacidad para ser parte dentro del proceso, que consiste en la capacidad de ser demandante o demandado dentro de una relación jurídico-procesal, así ha determinado el Consejo de Estado:

"la (sic) capacidad para ser parte hace referencia a la posibilidad de ser sujeto de la relación jurídico-procesal, esto es, constituir uno de los dos extremos de la litis, a saber, demandante o demandado. Esta condición proviene de la capacidad jurídica que se le atribuye a la personalidad, en otras palabras, la que tienen las personas, naturales, jurídicas o las ficciones habilitadas por la ley (v.gr. art. 2º ley 80 de 1993), para ser parte de cualquier relación jurídica".²

Por su parte la legitimación en la causa hace referencia a quiénes pueden ser parte dentro de un proceso, según el doctrinante Hernando Devis Echandía, la finalidad del instituto de la legitimación en la causa es

"[...] saber cuándo el demandante tiene derecho a que se resuelva sobre las determinadas pretensiones contenidas en la demanda y cuándo el demandado es la persona frente a la cual debe pronunciarse esa decisión, y si el demandante y demandado son las únicas personas que deben estar presentes en el juicio para que la discusión sobre el derecho material o relación jurídico-material pueda ser resuelta, o si, por el contrario existen otras que no figuran como demandantes ni demandados. [...]"³

Así las cosas, el Consejo de Estado ha determinado que la legitimación en la causa es la posibilidad de que una persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, según corresponda, al ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídico-sustancial, así quien esté legitimado en la causa debe tener una relación directa con la pretensión, bien sea como demandante o como demandado

"La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa, se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado."⁴

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Rad. 88001-23-33-000-2013-00094-01 (52844), Magistrado Ponente Carlos Alberto Zambrano Barrera.

³ Ordoñez G, A. E. (2017). Revista Ratio Juris Vol. 12 No. 25. Sobre la legitimación en la causa. Recuperado de: <https://publicaciones.unaula.edu.co/index.php/ratiojuris/article/view/456/486>

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Rad. 88001-23-33-000-2013-00094-01 (52844), Magistrado Ponente: Carlos Alberto Zambrano Barrera.

La jurisprudencia ha determinado que, habrá falta de legitimación en la causa por pasiva, cuando se exija de una persona distinta de aquella que debe responder por el derecho invocado:

*"De tal suerte que la legitimación en la causa por activa la tendrá quien tiene efectivamente el derecho, mientras que la legitimación en la causa por pasiva la tendrá únicamente quien debe responder por él, esto es, quien realizó u omitió los hechos que dieron lugar a la instauración de la demanda."*⁵

En consecuencia, la falta de legitimación en la causa por pasiva conlleva a la existencia de una conexión entre la parte demandada y la situación propia del caso en litigio, como bien lo precisa el Consejo de Estado en los siguientes términos

*"Entre las mencionada excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demanda y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda".*⁶

En el proceso de la referencia se configura la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva ya que, al observar la relación jurídico sustancial entre la pretensión alegada por la demandante y las personas de quien se exige determinado derecho se tiene que es incoherente, para una mejor comprensión de lo afirmado, me permito exponer la tradición del bien: en el entendido que real y materialmente existió un predio de mayor extensión, el cual en la actualidad está comprendido por los lotes 1 y 2, los cuales se diferencian así:

LOTE 1	LOTE 2
Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393076	Folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077
Linderos: Lote 1 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez; con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: Por el norte: partiendo desde el punto N° 8 hasta el punto N° 9 en línea quebrada de 1.436.31 metros colindando con predios de los herederos de Inocencia García; Por el sur: Partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 7 en línea quebrada de 1.650.45 metros colindando con el Río Jordán; Por el oriente: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 6 en línea recta de 1.201.45 metros con predios del lote N° 2; Por el occidente: Partiendo desde el punto N° 7 hasta el punto N° 8 en línea quebrada de	Linderos: Lote 2 ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: POR EL NORTE: partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 10 en línea quebrada desde 267.51 metros colindando con predios de Elda García, luego desde el punto N° 10 hasta el punto N° 1 en línea quebrada de 983.76 metros colindando con predios de Oscar Landazábal, siguiendo desde el punto N° 1 hasta el punto N° 2 en línea quebrada de 336.63 metros colindando con predios de Sotigo García, luego desde el punto N° 2 hasta el punto N° 3 en línea quebrada de 355.15 metros colindando con predios de Hernando Ramírez; POR EL SUR: partiendo desde el punto N° 5 hasta el punto N° 6 en línea quebrada de 412.11 metros colindando con el río

⁵ Tribunal Administrativo de Boyacá, Sala de decisión No. 6, Rad. 152383333001-2016-00282-01, Magistrado Ponente: Félix Alberto Rodríguez Riveros.

⁶ Consejo De Estado Sala De Lo Contencioso Administrativo Sección Tercera,veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) Radicación número: 27001-23-33-000-2013-00271-01(51514), Consejero Ponente: CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA

1.390.10 metros colindando con predios de la familia Gutiérrez Cáceres. Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el número de matrícula 300-393076 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000	Jordán; POR EL ORIENTE: partiendo desde el punto N° 3 hasta el punto N° 4 en línea quebrada de 1.552,96 metros con predios de Hernando Ramírez; POR EL OCCIDENTE: partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 9 en línea recta de 1.201,04 metros colindando con predios del lote N° 1. Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número 300 – 393077 y en catastro hace parte del predio número 000000120054000.
--	---

Teniendo clara la existencia de dos bienes colindantes, se evidencia que la demandante en la pretensión primera del escrito introductorio solicita:

1. *Que se declare que entre los señores MARIA INES MANTILLA GARCIA, identificada con el numero de ceula de ciudadanía 28.379.381 de San Gil, en calidad de arrendadora, y los señores **DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.292.221, **CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.825.981, y **ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.017.595, en su condición de arrendatarios, se celebros un contrato de arrendamiento sobre el siguiente bien inmueble, cuya cabida y linderos se encuentra contenida dentro de la escritura publica numero 2518 del 20 de novimebre de 2015 de la notaria Novena del Circulo de Bucaramanga:*

*"**LOTE 2:** Ubicado en el municipio de Tona en los páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, alinderado así: **POR EL NORTE:** partiendo desde el punto N° 9 hasta el punto N° 10 en línea quebrada desde 267.51 metros colindando con predios de Elda García, luego desde el punto N° 10 hasta el punto N° 1 en línea quebrada de 983.76 metros colindando con predios de Oscar Landazábal, siguiendo desde el punto N° 1 hasta el punto N° 2 en línea quebrada de 336.63 metros colindando con predios de Sotigo García, luego desde el punto N° 2 hasta el punto N° 3 en línea quebrada de 355.15 metros colindando con predios de Hernando Ramírez; **POR EL SUR:** partiendo desde el punto N° 5 hasta el punto N° 6 en línea quebrada de 412.11 metros colindando con el río Jordán; **POR EL ORIENTE:** partiendo desde el punto N° 3 hasta el punto N° 4 en línea quebrada de 1.552,96 metros con predios de Hernando Ramírez; **POR EL OCCIDENTE:** partiendo desde el punto N° 6 hasta el punto N° 9 en línea recta de 1.201,04 metros colindando con predios del lote N° 1.*

*Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el folio de matrícula inmobiliaria número **300 – 393077** y en catastro hace parte del predio número **000000120054000**.*

En consecuencia, la incoherencia referida anteriormente y por medio de la cual se configura la excepción propuesta, se ve reflejada en que los demandados real y materialmente se encuentran habitando el lote 2 identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 300-393077 sobre el cual no han suscrito contrato de arrendamiento, así las cosas el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016 con la demandante es sobre el lote 1 identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 300-393077, lote en el que no han habitado los demandados y como

constancia de lo aquí alegado, se tiene que el contrato arrimado al proceso específicamente menciona en la cláusula primera que:

Primera. – Objeto: Por medio del presente contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: UNA FINCA PARA CULTIVO, UBICADA EN EL KILOMETRO 59 VIA BUCARAMANGA CUCUTA, CON UN AREA DE 130 HECTAREAS QUE POSEE CASA Y SERVICIOS PUBLICOS COMO ENERGIA Y AGUA CON NUMERO DE MATROCUA INMOBILIARIA 300-393076 destinado para el uso de vivienda del Arrendatario y la de su familia (en adelante, "el inmueble").

Así las cosas, la demandante pretende la restitución del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **300 – 393077** sobre el cual los demandados no han suscrito contrato de arrendamiento, mezclando así situaciones que en la práctica se materializan (como lo es el que los demandados se encuentran habitando el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. **300-393076**) con el clausulado del contrato de arrendamiento celebrado sobre otro bien.

De esta manera queda plenamente demostrado que la demandante erróneamente exige de mis poderdantes la declaratoria de un contrato y la restitución de un inmueble que no ha sido tomado en arriendo por los demandados, en conclusión, se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva, puesto que no son los demandados los llamados a responder en la presente Litis.

III. PETICIÓN CONCRETA

De manera respetuosa, solicito a su señoría, se dicte sentencia anticipada declarando la prosperidad de las excepciones propuestas, conforme lo alegado en el presente escrito y lo previsto en el artículo 278 numeral 3 del Código General del Proceso, que reza:

ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. *Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (énfasis añadido)

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la **carencia de legitimación en la causa.** (énfasis añadido).

IV. PRUEBAS

Solicito respetuosamente tener como pruebas las aportadas por la demandante, en especial consideración el contrato de arrendamiento suscrito el 01 de mayo de 2016, la escritura pública No. 2518 del 20 de noviembre de 2019 de la Notaría Novena de Bucaramanga y los folios de matrícula inmobiliaria No. 300-393076 y 300-393077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

V. NOTIFICACIONES

Al suscrito apoderado: en la Calle 55 # 28 – 05 Barrio Bolarqui de la ciudad de Bucaramanga. Teléfono 3125157870. Correo: paov_20@hotmail.com

A la demandante en la dirección informada en la demanda.

A la demandada: en el kilómetro 59 vía Bucaramanga – Cúcuta. Teléfono: 3125816869. Correo electrónico: paov_20@hotmail.com

Atentamente:



LUCY PAOLA OVIEDO CEPEDA

C.C. No. 1099209119 de Bucaramanga, Santander.

T.P. No. 327986 del C.S.J.