

RESTITUCION DE INMUEBLE. RAD. 2021-00034

Al despacho de la señora juez la presente reforma a la demanda, para resolver sobre lo pertinente. Tona, veintisiete de julio de dos mil veintidós

PEDRO JULIO LEAL ALVARADO
Secretario

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Tona, veintisiete de julio de dos mil veintidós

En escrito anterior, la apoderada de la parte demandante la Dra. NOHORA CRISTINA GUTIERREZ BARRERA, presenta reforma de la demanda instaurada por la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, contra los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO.

El Art. 93 del C.G.P., ha dispuesto que: "El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial. La reforma de la demanda procede por una sola vez, conforme con las siguientes reglas:

1. Solamente se considerará que existe reforma de la demanda cuando haya alteración de las partes en el proceso, o de las pretensiones o de los hechos en que ellas se fundamenten, o se pidan o se alleguen nuevas pruebas.
2. No podrá sustituirse la totalidad de las personas demandantes o demandadas, ni todas las pretensiones formuladas en la demanda, pero sí prescindir de algunas o incluir nuevas.
3. Para reformar la demanda es necesario presentarla debidamente integrada en un solo escrito. (...)"

A partir de la citación disposición se procede a realizar el estudio de la reforma de la demanda, y el despacho advierte que la parte actora debe subsanar lo siguiente:

1.- Se allega como prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, las declaraciones de los señores LUZ PIEDAD BRAVO ZAMBRANO, MARIA LEONOR REY RUIZ y ADRIANA RUIZ MANTILLA; declaraciones a través de las cuales, no es posible, precisar exactamente las condiciones o cláusulas que rigieron dicho contrato, pues en este se advierten inconsistencias. En las declaraciones, inicialmente refieren que, se celebró contrato verbal de una finca **para cultivo** y al finalizar las declaraciones se afirma que el objeto del contrato es destinarlo exclusivamente **para vivienda del arrendatario y su familia**. Igualmente refieren los declarantes que el "Contrato celebrado por un año, desde el 1 de mayo de 2016, fecha en la cual fue entregada la tenencia al arrendador...". Los declarantes, no dan cuenta del valor del canon pactado, al momento de la celebración del contrato, si se pactaron incrementos, como y donde se realizaría el pago. Luego, no se precisan de manera clara las obligaciones de cada una de las partes.

Por tanto, se debe aportar, prueba que permita establecer con claridad, todas y cada una de las condiciones que rigieron el contrato.

2.- Se debe aclarar el hecho 1º, pues allí se indica que el inmueble sería destinado para vivienda de los arrendatarios y su familia y en las declaraciones allegadas como prueba del contrato, no hay claridad al respecto. Igualmente se debe aclarar el área del terreno dado en arriendo, pues en el folio de matrícula inmobiliaria 300-393077, se hace constar que el área del Lote 2, corresponde a 134 Ha + 9.500 metros cuadrados y en la demanda se hace referencia a 130 Ha, por tanto, se debe precisar si se dio en arriendo una parte de dicho Lote, precisando los linderos, del área que se diera en arrendamiento.

3.- En el hecho 5º, se indica que los arrendatarios y coarrendatario, se obligaron a pagar un canon anual de \$4.500.000, los 5 primeros días del mes de mayo de cada año, y de dicha afirmación no hay prueba, pues en las declaraciones, nada se dijo al respecto.

4.- El hecho 6º debe ser aclarado, pues se afirma que los contratantes pactaron que, para las renovaciones, el incremento sería del 5% del canon pactado, de lo cual tampoco hay prueba, pues en las declaraciones aportadas tampoco se dijo nada al respecto. Amén de lo anterior, que tampoco se estaría tomando en cuenta los incrementos máximos permitidos por la ley, si fuere el caso.

5. Al hecho 7º, se afirma que arrendatarios y coarrendatario, se comprometieron a cancelar servicios públicos de agua potable y luz eléctrica, aspecto éste que tampoco consta en las declaraciones.

6. Se debe aclarar el hecho 8º, pues se afirma que los demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones en la forma estipulada en el contrato, por tanto, se encuentra en mora en el pago del canon correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de mayo de 2021 al 30 de abril de 2022 por valor de \$5.743.267 y el periodo comprendido entre el 1º de mayo de 2022 y el 30 de abril de 2023 por valor de \$6.030.430. Afirmación que carece de sustento, toda vez, que, en las declaraciones allegadas como prueba del contrato, no se hizo referencia alguna, a los incrementos; y si fuera el caso analizar éstos, se tiene que, en manera alguna, pueden sobrepasar, el porcentaje máximo establecido por la ley, para cada año.

7. La pretensión 2ª, no se halla en concordancia con los hechos de la reforma de demanda, toda vez que, en los hechos se hace referencia que el contrato fue celebrado a término de un año a partir del 1º de mayo de 2016 y en esta pretensión señala que el contrato celebrado entre las partes "a término de 24 meses". Igualmente se hace referencia a unas sumas adeudadas, por concepto de cánones de arrendamiento, partiendo de unos incrementos que no se pueden determinar, ya que, en las declaraciones aportadas como base del contrato, nada se dijo al respecto; y revisadas las sumas, se advierte que superan los topes máximos autorizados por la ley. Por tanto, es necesario hacer claridad al respecto

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tona,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la reforma a la demanda de Restitución de Inmueble presentada a través de apoderada judicial, por la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, contra los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, por lo expuesto anteriormente.

SEGUNDO.: SE CONCEDE al demandante el término de cinco (5) días a fin de que se subsane la demanda en los aspectos indicados en la parte motiva de la presente providencia, so Pena de Rechazo.

TERCERO: Se advierte que la subsanación de la reforma a la demanda deberá presentarse integrada en un solo escrito, conforme con lo dispuesto en el Art. 93 del C.G.P.

NOTIFIQUESE

ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
Juez

Firmado Por:
Alix Yolanda Reyes Vasquez

Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Con Funcion De Control De Garantias Y Conocimiento Promiscuo Municipal
Tona - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c1f190cb35fd5a424ebb739701d89a3dc931538696e7274e0dd7f58c108a053f**

Documento generado en 27/07/2022 11:58:12 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>