

PROCESO: RESTITUCION INMUEBLE
DEMANDANTE: MARIA INES MANTILLA GARCIA
ACCIONADO: DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA- CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ
ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO
RADICACIÓN: 2021-00034-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tona, veintiséis de enero de dos mil veintitrés

Se procede a resolver de fondo el proceso Declarativo verbal sumario de Restitución de Inmueble Arrendado, promovido por MARIA INES MANTILLA GARCIA, a través de apoderada judicial, en contra de DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales.

PRECEDENTES

En demanda inicial, la apoderada de la parte actora, manifiesta que mediante documento privado, el día 01 de mayo de 2016, se celebró contrato de arrendamiento de vivienda rural, entre los señores MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, respecto del inmueble Finca Piedra Parada, Vereda Ucata, Kilometro 59 vía Bucaramanga-Cúcuta, de esta municipalidad, inmueble que cuenta con casa y servicios públicos de energía y agua; distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-393076. Así mismo se informa que los linderos del predio, objeto del contrato son los correspondiente al Lote 2, y se hallan consignados en la Escritura 2518 de 20 de noviembre de 2015.

De otro lado, se hace referencia en el libelo, que, el contrato se celebró por el término de 12 meses, contados desde el 01 de mayo de 2016 hasta el 30 de abril de 2017: pero dicho contrato se ha venido prorrogando de manera automática; que se pactó el canon por la suma de \$4.500.000, los cuales debían ser cancelados anticipadamente, dentro de los primeros cinco días del mes de mayo, de cada año. Los demandados igualmente se comprometieron a cancelar los servicios de agua y luz.

Se Indica que, los demandados han incumplido sus obligaciones contractuales, omitiendo el pago del canon de arrendamiento, correspondiente al periodo comprendido entre el 8 de mayo de 2021 y 07 de mayo de 2022, por valor de \$5.743.267.

Con fundamento en los anteriores, supuestos, la parte actora PRETENDE:

- Se declare que entre los señores MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, se celebró un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura No. 2518 del 20 de noviembre de 2015, de la Notaria 9ª del Circulo de Bucaramanga, correspondiente al Lote 2, ubicado en el municipio de Tona en los Páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-393077.

- Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda rural, celebrado el 01 de enero de 2016, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, del periodo comprendido entre el 08 de mayo de 2021 y el 07 de mayo de 2022, con un canon anual de \$5.743.267, sin contar los que se sigan causando
- Que se ordene a la parte demandada, restituir el inmueble, objeto del contrato de arrendamiento.
- Que no se escuche a los demandados, en el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados; más los que se sigan causando.
- Que se condene a los demandados a pagar las costas del proceso.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del siete de octubre de dos mil veintiuno; los demandados DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA y CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ, fueron notificados personalmente de la demanda, el 10 de diciembre de 2021.

El 17 de enero de 2022, los demandados ANTOLINEZ DE TOLOZA y TOLOZA GUTIERREZ junto con el demandado ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, se hicieron representar por profesional del derecho, quien, procedió a contestar la demanda y formular excepciones de fondo y previas; de las cuales se procedió a correr el traslado, por secretaría, el 11 de febrero de 2022.

El 16 de febrero siguiente, la apoderada de la parte actora interpuso recurso de reposición *“en contra el auto mediante el cual se corre traslado a la parte que represento de las excepciones de fondo y previas presentadas por la parte demandada”*. El despacho mediante auto de 21 de abril de 2022, decide abstenerse de dar trámite al recurso, toda vez que lo que se estaba atacando no era ningún auto, sino la fijación en lista del traslado de excepciones, lo cual no resultaba procedente. No obstante, ello, y al advertir que por secretaría se había corrido dicho traslado, sin que se hubiese resuelto sobre la notificación del demandado ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO; en la misma providencia, se reconoció personería a la apoderada de los demandados y se dispuso tener como notificado por conducta concluyente al demandado ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, a partir de la notificación de dicha providencia.

El 24 de mayo de 2022, la apoderada de la parte demandante, presentó reforma a la demanda, allegando nueva prueba del contrato de arrendamiento -3 declaraciones extrajuicio- y modificando algunos hechos y pretensiones, relacionados con la identificación del inmueble dado arrendamiento y cláusulas del contrato elaborado por escrito, señalando que *“una vez confrontado éste con lo realmente pactado, se observó que contaba con error en lo relacionado con la identificación del predio, pues en él, se estipuló que el número de matrícula inmobiliaria del predio objeto de arrendamiento era el 300-393076, cuando realmente el bien objeto del contrato es el que identifica con el número 300-393077 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”*. Mediante auto de 27 de julio de 2022, se inadmitió la reforma a la demanda, con el fin de que se subsanara los aspectos allí relacionados.

El 04 de agosto de 2022, fue subsanada, presentando prueba sumaria del contrato, esto es, tres (3) declaraciones extra proceso, a través de las cuales, se expresa de

manera clara y precisa la identificación del inmueble, así como las condiciones que regían el contrato de arrendamiento, las cuales fueron puestas de presente en los hechos de la reforma a la demanda, en los que se aclara que entre la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, se celebró el 01 de mayo de 2016, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en el municipio de Tona, en los Páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, correspondientes al Lote 2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077, por el término de un año, con renovación automática, habiéndose pactado el canon inicial por la suma de \$4.500.000, que serían cancelados anticipadamente dentro de los primeros cinco días del mes de mayo, de cada año. Así mismo se informa que los demandados incumplieron la obligación de pagar los cánones en la forma pactada y se encuentran en mora por los periodos correspondientes del 1 de mayo de 2021 al 30 de abril de 2022, por valor de \$5.390.525 y del 1 de mayo de 2022 al 30 de abril de 2023, por valor de \$5.693.472.

Con fundamento en tales hechos, solicita se declare que entre la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, se celebró el 01 de mayo de 2016, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en el municipio de Tona, en los Páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, correspondientes al Lote 2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077; igualmente se declare terminado el contrato por incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes a los periodos correspondientes del 1 de mayo de 2021 al 30 de abril de 2022 y del 1 de mayo de 2022 al 30 de abril de 2023; que se ordene a los demandados restituir el inmueble; que no sean escuchados mientras no consignen el valor de los cánones adeudados y sean condenados en costas.

Mediante auto de 06 de octubre de 2022, se admitió la reforma de la demanda; dicho proveído fue notificado al día siguiente, esto es, el 07 de octubre de 2022, y dentro del término del traslado de la reforma de la demanda, el cual corría por la mitad del término inicial, contado "**pasados tres (3) días desde la notificación del auto**", la pasiva no hizo pronunciamiento alguno. Cabe resaltar que, vencido el término del traslado, la parte demandada, hizo llegar al correo el día 20 de octubre de 2022, escritos de "Contestación de demanda y formulación de excepciones de fondo" y de formulación de excepciones previas, por tanto, no se tienen en cuenta, por cuanto resultan extemporáneos.

Corresponde, entonces, definir el mérito de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Es procedente decidir de fondo, pues concurren a cabalidad en el *sub-lite* los presupuestos procesales que así lo autorizan. En efecto nos encontramos ante una demanda idónea, es competente este juzgado para decidir la controversia, y tienen los extremos de la litis capacidad tanto para ser parte como para comparecer al proceso. Además, no se observa irregularidad de tal entidad que tenga la virtud de anular la actuación.

De igual forma, están las partes legitimadas en la causa por activa la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, como arrendatarios y coarrendatario, respectivamente, habida cuenta que, son las personas que celebraron el contrato de arrendamiento en que se basa el presente proceso.

Ahora bien, toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, a una razón de ser (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su vida, en una palabra, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, las personas resultan obligadas, ya porque contratan, o porque manifiestan válidamente una declaración de voluntad, bien porque incurrir en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por la ley (art. 1494 del Código Civil).

El contrato, como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, por ser el instrumento más adecuado del que disponen las personas para regular en forma voluntaria sus relaciones jurídicas con otras, con el fin de satisfacer sus necesidades y servicios y el art. 1602 del C. Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, según el cual los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir cabalmente y de buena fe las obligaciones que de ellos demandan y cada contratante se halla sujeto a lo que se obligó, por tanto se tiene que, aquél que no lo haga puede verse obligado por el otro a hacerlo, o bien puede ése otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero, en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

Con relación al contrato de arrendamiento, el artículo 2000 del C. Civil establece como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta; asimismo, de conformidad con el numeral 1° del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el arrendador puede solicitar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento, ante la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

En el presente caso, se tiene que, con la demanda inicial de restitución de inmueble arrendado, se allegó un contrato de arrendamiento escrito, celebrado entre los señores MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, del inmueble finca, ubicada en el Kilómetro 59 vía Bucaramanga- Cúcuta, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300393076. Así mismo, se allegó copia de la Escritura Pública No. 2518 de 20 de noviembre de 2015, mediante la cual se realizaba permuta de cuotas partes, de los inmuebles identificados con los folios No. 300-393076 correspondiente al Lote 1 y 300-393077 correspondiente al Lotes 2, ubicados en el municipio de Tona, en los Páramos de Pescadero y Juan Rodríguez.

No obstante, lo anterior, se ha de tener en cuenta que con la reforma a la demanda en el hecho noveno, se advierte: *“El contrato relacionado en el hecho primero de esta demanda, se intento elaborar de manera escrita y se aportó en la demanda inicial un documento que presuntamente lo contenía, sin embargo, una vez confrontado éste con lo realmente pactado, se observó que contaba con error en lo relacionado con la identificación del predio, pues en él, se estipulo que el número de matrícula inmobiliaria del predio objeto de arrendamiento era el 300-393076, cuando realmente el bien objeto del contrato es el que identifica con el número 300-393077 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”*. Y además se aporta como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, las declaraciones de los señores NICOLAS MANTILLA RENAUD, JAIRO ALONSO VELASQUEZ ECHAVEZ y MARIA LEONOR REY RUIZ.

Con base en el incumplimiento en el que han incurrido los arrendatarios, persigue la parte demandante poner término a la relación contractual existente, con los demandados, pues bien, claro es, que estos se comprometieron a pagar los cánones de arrendamiento anualmente, dentro de los primeros cinco días del mes de mayo, obligación que dejaron de cumplir desde el mes de mayo de 2021, pues no han cancelado desde esa fecha.

En el auto admisorio de la demanda de este proceso se conminó, a los demandados a ponerse al día con los cánones adeudados, pero se observa que no han cumplido, pues no se allegó prueba que así lo demostrara, máxime cuando fueron notificados en debida forma de la presente acción. Es de advertir que como quiera que los demandados contestaron de manera extemporánea la reforma a la demanda, no se tuvo en cuenta ésta.

En la demanda se dijo que los arrendatarios no han pagado cánones, y al ser ésta una afirmación indefinida la carga de la prueba les corresponde a éstos, por lo que eran ellos exclusivamente quienes debían acreditar si realizaron los pagos, pero no lo hicieron.

Entonces, ante el hecho de que la parte pasiva, no hizo pronunciamiento alguno, dentro del término legal establecido para ello, no queda otra alternativa a este Despacho que tener por demostrado el incumplimiento y, con él, configurada la causal de terminación del contrato de arrendamiento –mora- y en consecuencia se abre paso a la pretensión de restitución de inmueble, condenando en costas a la parte pasiva.

Corolario de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N°. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, se señalará la suma de MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000), como agencias en derecho, a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, valor que se incluirá en la respectiva liquidación de costas.

Suficiente lo anterior para que el Juzgado Promiscuo Municipal de Tona, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento, que fuera celebrado entre la señora MARIA INES MANTILLA GARCIA, en calidad de arrendadora y los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, en calidad de arrendatarios y coarrendatario, sobre el inmueble ubicado en el municipio de Tona, en los Páramos de Pescadero y Juan Rodríguez, con un área de 134 hectáreas 9.500 metros cuadrados, correspondientes al Lote 2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-393077, por incumplimiento del mismo, -mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los señores DEONILDE ANTOLINEZ DE TOLOZA, CALIXTO TOLOZA GUTIERREZ y ESTEBAN ANTOLINEZ CAPACHO, que en el término de DIEZ (10) DÍAS HABLES, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, restituyan a favor de la arrendadora MARIA INES MANTILLA GARCIA, el inmueble anteriormente enunciado so pena que se proceda a la restitución forzada.

TERCERO: Condénese a la parte demandada al pago de las costas que en la instancia se hayan causado a favor de la parte actora. Líquidense por secretaría,

incluyendo para tal efecto la suma de UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000), como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

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: **e57cb56796421381e5885cdf443e1877d1cc4d8f92b3d1f230bca00102fbed**

Documento generado en 26/01/2023 04:09:46 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>