Bogotá, 14 de marzo de 2024.

H. Magistrado
**GERMAN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ**
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
CUNDINAMARCA
Sala 004 Civil – Familia
Bogotá

| | |
|---|---|
| **PROCESO:** | **EJECUCIÓN POR SUMAS DE DINERO.** |
| **RADICACIÓN:** | **91001-31-89-002-2021-00096-01.** |
| **DEMANDANTE:** | **DERLLY ASTRIT MONTOYA BLANCO, NUBIA YANETH MONTOYA BLANCO,** y **SEGUNDO NOVA PEREIRA.** |
| **DEMANDADO:** | **SIGIFREDO BELTRAN FILO.** |
| **ASUNTO:** | **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN. AUTO DEL 29 FEBRERO 2024** |

**JUAN OVIDIO GUIO GUIO,** mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía N°6.764.120 de Tunja, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N°46.610 del C.S. de la Judicatura, con correo electrónico guioguiojuanovidio@gmail.com y celular 312-4299586, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando de conformidad al poder conferido por los señores **DERLLY ASTRIT MONTOYA BLANCO, NUBIA YANETH MONTOYA BLANCO,** y **SEGUNDO NOVA PEREIRA.** mayores de edad, vecinos y residentes en la ciudad de Bogotá.

Estando dentro del término legal presentó ALEGATOS DE CONCLUSIÓN y conforme a lo dispuesto dentro del AUTO de fecha 29 de febrero de 2024, notificado el día 01 de marzo de 2024, dentro del proceso de la referencia y que a la letra dice:

> *El traslado de la sustentación del recurso a los no recurrentes se hará por la secretaría, virtualmente, durante el término de 5 días, conforme lo prevé el artículo 110 del estatuto procesal vigente y el inciso 3o del artículo 9o de la ley 2213 de 2022 y podrá ser consultada a través del link*

https://www.ramajudicial.gov.co/web/secretaria-tribunal-superior-de-Cundinamarca-sala-civil-familia-y-agraria

*, en la opción de traslados; en caso de no allegarse escrito de sustentación ante esta sede, el traslado al no recurrente versará sobre los motivos de inconformidad y argumentación expuestas por el apelante durante la primera instancia.*

Tribunal Superior Distrito Judicial de Cundinamarca
Secretarķa Sala Civil - Familia

**Traslado Sustentación Ley 2213 de 2022**

Fecha: 7/03/2024

| No. PROCESO | CLASE DE PROCESO | DEMANDANTE | DEMANDADO | TERMINO | MAGISTRADO |
|---|---|---|---|---|---|
| 25899310300220150047201 | Ordinario | JUAN ARMANDO PINZON JIMENEZ | TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA BALLEN LTD | 5 | GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ |
| 25899311000120210043701 | Ordinario | CARMEN AMANDA SOCHA GRACIA | HEREDEROS INDETERMINADOS | 5 | GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ |
| 91001318900220210009601 | Ejecutivo Singular | DERLLY ASTRIT MONTOYA BLANCO | SIGIFREDO BELTRAN FILO | 5 | GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ |

**NINON LUCINDA OVIEDO FERREIRA**
**Secretaria**

## *DEL OBJETO DEL RECURSO*

### *I. SEGÚN EL DEMANDADO:*

1.- Se revoque la decisión, por cuanto según el ***demandado*** *"la suscripción del documento no implica el conocimiento de las realidades que se probaron en el proceso"*

2.- Según el ***demandado:*** *Salta a la vista que el otro si N°3… de que había entregado los 350 millones, se asaltó su buena fe porque ese dinero no entro en las arcas del demandado, ni fueron bancarizadas, porque los demandantes fueron contradictorios por que no existe prueba fehaciente que esos dineros hayan ingresado a ellos"*

3.- Sigue indicando que existe *"contradicción en sus declaraciones porque no concuerdan en la forma en que se hizo entrega de dicho valor".*

*4.-* Afirma el apoderado del demandado*: "No debió existir ningún tipo de duda que los demandantes hayan entregado ese dinero y*

*que Sigifredo lo haya recibido…. y que tenga inmersa su firma en el otro SI N°3…. y que el Juez de instancia no valoró el testimonio de los demandantes…y que ellos no saben cómo se entregó la suma de los 350 millones…"*

*5.-* Afirma el apoderado del demandado *"Ellos dicen (los demandantes) que se había hecho el 20% de la obra y que supuestamente hacían falta pocos días para la entrega del predio… y como entregan 350 millones si solo faltaban pocos días"*

6.- Precisa según el apoderado del demandado, palabras más o palabras menos: "*que el título no reviste las condiciones de título valor y negó el juez el principio de la prevalencia de lo sustancial sobre lo ritualístico …. y contiene una simulación relativa, no hubo entrega del dinero que señala el documento y la realidad y nunca se entregó la suma recibida."*

II. ***SEGÚN EL DEMANDANTE***:

Petición:

1.- Se mantenga incólume la providencia del despacho

Consideraciones:

1.- El *contrato está firmado, está reconocido, nunca fue demandado*.

2.- *contradicción del demandado en sus afirmaciones, indica inicialmente haber recibido 135 millones y niega recibir 350 millones, y en audiencia manifiesta haber recibido 185 millones*.

3.-*La única realidad es que el contrato fue firmado por el demandado, jamás pidió la nulidad del contrato y otros SI*.

4.- ***Se afirma por el suscrito apoderado del demandante***, *que según el demandado, no existe documento alguno que preste mérito ejecutivo, cuando las reglas de la sana crítica nos permiten a nosotros saber exactamente cuándo se predica la existencia del título ejecutivo y si los elementos son suficientes para decir si tiene ese carácter o no.*

*5.- Lo único cierto es que, lo contenido en el documento, va más allá de las expresiones de los declarantes Dra. Derlly, Nubia Yaneth*

*y Omaira Montoya,* ***porque declaró el demandado que recibió el dinero.***

*6.- Los documentos no dañan la memoria de quien los firma, y la memoria de los documentos no puede ser desconocida y siguen teniendo validez al igual que los argumentos del apoderado de los demandantes y los de la contestación de la demanda.*

*7.- No existe acta de entrega del inmueble, nunca se firmó y goza de plena validez que se adelante este proceso ante el despacho, por lo tanto, no se asaltó la buena fe de nadie, firmó y aceptó que recibió los 350 millones de pesos.*

## *SUSTENTACIÓN DEL RECURSO POR LOS NO APELANTES:*

### 1.- EL OBJETO DE LA DEMANDA DE LOS DEMANDANTES

Es el cobro ejecutivo de unas sumas de dinero, originadas en un contrato de arrendamiento y Otros SI: 1,2,3, los cuales fueron firmados por el señor SIGIFREDO BELTRAN FILO y de los cuales se acredita la existencia de título ejecutivo y los valores objeto de cobro, al igual que la fecha de exigibilidad.

### 2.- EL OBJETO DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR EL DEMANDADO

Es declarar que entre las partes se había pactado dentro del contrato:

(i) "CLÁUSULA COMPROMISORIA" y que según el demandado *"las partes quedaron obligadas a dirimir sus diferencias llevándolas a un centro de conciliación autorizado y a designar árbitros para dirimir la controversia en caso de no llegar a una conciliación"*

Adicionalmente, el demandado dentro de la contestación de la demanda formuló como 2ª excepción, la siguiente:

(ii) EXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ENCUENTRA VIGENTE PORQUE NO HA SIDO

TERMINADO NI RESCINDIDO POR LAS PARTES y/o CONTRATO SIN LIQUIDAR.

Esta excepción la sustento en lo siguiente:

*2.1.- "El documento que los demandantes presentan para el recaudo ejecutivo, lo que realmente contiene es el contrato de arrendamiento de una bodega que sería adecuada para el funcionamiento de una unidad renal con planos y diseños arquitectónicos aportados por los arrendatarios. (subrayado fuera de texto)*

*2.2.- "En el contrato los* ***arrendatarios adquirieron obligaciones relacionadas con la adecuación del inmueble*** *y por lo tanto* ***sometieron la suerte del arrendamiento*** *al resultado de la adecuación tanto así que las partes acordaron mantener en suspenso el pago de los cánones de arrendamiento". (negrilla fuera de texto)*

*2.3.- "****El inmueble fue recibido por los arrendatarios que adelantaron los trámites para obtener las licencias y permisos de funcionamiento y la instalación de servicios públicos, pero sorpresivamente, sin avisar al arrendador, de manera unilateral,*** *las arrendatarias procedieron a retirar del inmueble ya adecuado la planta eléctrica, las instalaciones eléctricas incluidas las luces led, las puertas y otros varios elementos que hacían parte de la adecuación y ya estaban adheridos al inmueble". (negrilla fuera de texto)*

*2.4.- "****El ánimo de las partes nunca fue el de celebrar un contrato de mutuo porque en la CLÁUSULA PRIMERA*** *del contrato se lee expresamente y con toda claridad que: EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO una bodega para ser convertida en un área de 548,27 M2 adaptada y adecuada como unidad renal, asumiendo EL ARRENDATARIO (aquí demandantes) la obligación de aportar los planos y diseños. " (negrilla fuera de texto)*

*2.5.- "De lo anterior se concluye sin asomo de duda que LA PARTE ARRENDATARIA, que aquí es demandante,* ***también contrajo obligaciones relacionadas con la adecuación y adaptación del inmueble consistente en el aporte de planos y diseños****, obligación que conlleva a asumir papel protagónico en la dirección de la obra".* (negrilla fuera de texto)

*2.6.- "No es procedente interpretar **el documento aportado con la demanda como un simple instrumento de crédito** donde EL ARRENDADOR se haya obligado simple y llanamente a pagar unas sumas de dinero". (negrilla fuera de texto)*

*2.7.- "El documento contrato aportado con la demanda debe ser apreciado por el señor Juez en su integralidad y no es ajustado a derecho cercenar su contenido haciendo caso omiso de todo su contenido para interpretarlo simple y llanamente como un título ejecutivo. Todo el documento debe apreciarse tanto en lo favorable como en lo desfavorable para ambas partes y esa apreciación sólo es posible estableciendo las causas del incumplimiento contractual si lo hubo y cuál es la responsabilidad de cada una de las partes en el diseño, adecuación y funcionamiento de la planta renal que se propusieron poner a funcionar".*

De otro lado, se formula como 3ª excepción: **LA INNOMINADA**

**ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN ESBOZADOS POR EL DEMANDADO**

.

*1.- Se revoque la decisión, por cuanto según el **demandado** "la suscripción del documento no implica el conocimiento de las realidades que se probaron en el proceso"*

*2.- Según el **demandado:** Salta a la vista que el otro si N°3… de que había entregado los 350 millones, se asaltó su buena fe porque ese dinero no entro en las arcas del demandado, ni fueron bancarizadas, porque los demandantes fueron contradictorios por que no existe prueba fehaciente que esos dineros hayan ingresado a ellos"*

*3.- Precisa según el apoderado del demandado, palabras más o palabras menos: "que el título no reviste las condiciones de título valor y negó el juez el principio de la prevalencia de lo sustancial sobre lo ritualístico …. y contiene una simulación relativa, no hubo entrega del dinero que señala el documento y la realidad y nunca se entregó la suma recibida*

**CONSIDERACIONES CONTRACTUALES:**

1.- Las partes de común acuerdo establecen en las Cláusulas Cuarta y Décima Octava, del Contrato de arrendamiento del 12 de febrero de 2019, establecieron que:

- Cláusulas Cuarta: **"**…… sin que ello lo exima de las consecuencias legales ante la **jurisdicción ordinaria** para reclamar daños y perjuicios, **al igual que los procesos que los ARRENDATARIOS estimen pertinentes, entre otros".** (Negrilla fuera del texto).

- Cláusulas Décimo Octava: **"EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO:** Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, ó de ejecutar la obra objeto de la cláusula condicional ***serán exigibles ejecutivamente***

2.- Entonces, para resolver este tema, lo primero que habrá de tenerse en cuenta es lo siguiente:

(i) El contrato de arrendamiento faculta a los arrendatarios para presentar los procesos que estimen pertinentes, entre otros: (Nulidad, cumplimiento, resolución o en últimas un ejecutivo y cualquiera otro).

(ii). De igual forma el contrato de arrendamiento faculta a los arrendatarios o al mismo arrendador para exigir obligaciones derivadas del mismo contrato, por la vía ejecutiva.

(iii). El Contrato no impide que se adelante el cobro ejecutivo aun habiéndose previsto la solución de conflictos por vía de conciliación.

(iv). En el contrato no se previó que antes de adelantar cobro ejecutivo o cualquiera otro proceso, debía solucionarse el conflicto por el trámite arbitral, es decir, no se dio una condición excluyente, que implique agotar primero el trámite de la solución de conflictos por la vía arbitral.

(v) En conclusión, quedó previsto en el contrato que cualquiera de las partes puede optar, según su criterio y las condiciones de ejecución del contrato, cuál de los dos caminos era pertinente adelantar.

3.- Las cláusulas **Cuarta, Octava y Novena del OTRO SI N° 03** del 9 de noviembre de 2019 establecen que:

- *Cláusula Cuarta:* "…Con este último valor cancelado al arrendador, a título de anticipos al contrato de arrendamiento, se debe dar por terminada absolutamente toda la unidad renal contratada y se debe levantar acta de entrega el día 30 de noviembre de 2019**. *De no hacerlo así el arrendador, se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento, y será exigible el valor de los anticipos entregados, sus intereses y la cláusula de incumplimiento. De ésta forma, conforme a la CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA del contrato principal, se ratifica y autoriza darle el carácter de mérito ejecutivo en favor de los arrendatarios, cuando se incumpla el contrato por parte del arrendador por cualquier circunstancia, y por las sumas entregadas en un total de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/TE ($535.000.000,oo), las cuales se podrán hacer exigibles el 01 de diciembre de 2019, sin necesidad de constituirse en mora*"**. *(Negrilla fuera de texto).*

- *Cláusula Octava*: **"**……***El arrendador garantizará el total y cabal cumplimiento del contrato de arrendamiento inicial y los OTROSÍ 01, 02, 03, …".***

- *Cláusula Novena:* **"**…. ***se mantendrán, conservarán, respetarán y cumplirán todas las demás cláusulas suscritas y aceptadas por las partes y contenidas en el contrato inicial de fecha 12 de febrero de 2019 y en los OTROSI N°01 de fecha 5 de agosto de 2019 y OTRO SI N°02 del 24 de octubre de 2019, y OTRO SI N°03 del 9 de noviembre de 2019*"**.** *(Negrilla fuera de texto).*

*4.-* ***CONSIDERACIONES SOBRE LA EXCEPCIÓN****: "EXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ENCUENTRA VIGENTE PORQUE NO HA SIDO TERMINADO NI RESCINDIDO POR LAS PARTES y/o CONTRATO SIN LIQUIDAR"*

(i). Según la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, en lo que se denomina OBJETO, éste reza. **"** ……. El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a los ARRENDATARIOS, …… donde **el arrendador** realizará **y adaptará la construcción de la unidad Renal objeto del presente contrato**……". *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

(ii). De la literalidad anterior, se transcribe y lee claramente **"**….. donde **el arrendador ….” Nunca dice ni se lee**: **"**…….. **donde el arrendatario**……**”**. Muy claro se **LEE EL ARRENDADOR.** Entonces no podemos desdibujar en estos momentos la literalidad de un documento que fue leído, aceptado y firmado por las partes.

(iii). Entonces no entendemos de dónde sacan y extraen esa errada conclusión tanto el demandado como su apoderado, cuando afirman que, "……en el contrato los arrendatarios **adquirieron obligaciones relacionadas con la adecuación del inmueble ….**.".

***¿Dónde está consignada expresamente esa obligación y qué cláusula la contiene??***. *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

(iv). De conformidad con la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento del 12 de febrero de 2019, **"PRECIO Y FORMA DE PAGO**: El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de éste contrato,…… que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes contractual, **a partir de la fecha de entrega a total satisfacción de la obra aquí referida y a entera satisfacción de los ARRENDATARIOS…..”.** *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

***CONCLUSIONES SOBRE LAS EXCEPCIONES***:

1.- Con base en la excepción primera, EL DEMANDADO, ***no probo***, la existencia de la cláusula compromisoria y que la misma impidiera adelantar el proceso ejecutivo.

2.- Se prueba con El contrato y Otro SI 1, Otro SI 2, y Otro Si 3**, la NO existencia de forma concreta de la CLÁUSULA COMPROMISORIA**. Teniendo en cuenta, que esta se entenderá como el pacto contenido en un contrato o en documento anexo a él, en virtud del cual los contratantes acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan seguir con ocasión del mismo, a la decisión de un Tribunal Arbitral.

3.- Se probó que, dentro del contrato de arrendamiento y Otro si N°1, Otro SI N°2 y Otro SI N°3, las partes **NO determinaron las reglas de procedimiento aplicables en la solución de su conflicto**; ya que la cláusula compromisoria es una herramienta

autónoma respecto de la existencia y validez del contrato del cual forma parte.

4.- Se probó que, dentro del cuerpo del contrato y Otros SI, las partes **NO manifestaron** en forma expresa su voluntad de someter sus conflictos que puedan surgir con ocasión del contrato aquí referido, a la justicia arbitral, *"voluntad ésta que es distinta de la voluntad contractual y por lo tanto se expresa dentro del mismo instrumento o acto jurídico, o por separado*", razón por la cual, el pacto arbitral no puede presumirse y su existencia no puede deducirse por vía interpretativa.

5.- Se probó con El contrato de arrendamiento, la existencia de una cláusula conciliatoria, situación que se llevó a cabo y que **NO FUE DIRIMIDA o RESUELTA** por el CONCILIADOR, tal como se acredita con el documento que se aporta. –

6.- **Con base en la excepción segunda,** el DEMANDADO, NO probo que el contrato de arrendamiento se encontraba vigente.

7.- El DEMANDADO no informó de la existencia del proceso de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual, el cual se tramita o adelanta en el Juzgado 1º Promiscuo del Circuito de Leticia.

8.- El DEMANDADO, NO probó que el contrato de arrendamiento, estuviese ligado a una LIQUIDACIÓN previa o posterior y antes del mérito ejecutivo del contrato.

9.- Debe aclararse al despacho, que los argumentos de la excepción son bien distintos del enunciado, lo que traduce, que, en aplicación de los presupuestos procesales, habrá de resolverse la fundamentación fáctica, la cual ya quedó ampliamente argumentada.

## PROBLEMA JURÍDICO

***¿Cumple el contrato de arrendamiento base de la ejecución los parámetros del artículo 422 del C.G.P., las condiciones necesarias para declarar prósperas las pretensiones ejecutivas, sostenidas en la demanda****?*

***Según el demandado ¿la suscripción del documento no implica el conocimiento de las realidades que se probaron en el proceso?***

***¿El título -contrato de arrendamiento y Otro Si: 1,2 y 3°- reviste las condiciones de título valor?***

***¿Se debe aceptar por el juez el principio de la prevalencia de lo sustancial sobre lo ritualístico, por cuanto según el demandado no hubo entrega del dinero?***

**Asociado.**

*¿Se verifica la vocación de prosperidad de las excepciones de mérito propuestas***?**

Corolario del análisis de los medios de convicción arrimados al plenario y la normatividad concordante, se advierte que al despacho le asiste fundamento suficiente para acceder a las pretensiones de los demandantes; determinación que habrá de tomar el despacho acorde con las consideraciones que se desarrollan a continuación.

**1.- DEL MERITO EJECUTIVO CONTENIDO EN LOS CONTRATOS**

Afirma el demandado en el recurso

> *1.- Se revoque la decisión, por cuanto según el* ***demandado*** *"la suscripción del documento no implica el conocimiento de las realidades que se probaron en el proceso"*
>
> *2.- Según el* ***demandado:*** *Salta a la vista que el otro si N°3… de que había entregado los 350 millones, se asaltó su buena fe porque ese dinero no entro en las arcas del demandado, ni fueron bancarizadas, porque los demandantes fueron contradictorios por que no existe prueba fehaciente que esos dineros hayan ingresado a ellos*

**.- ARGUMENTOS PARA NEGAR LAS AFIRMACIONES DEL DEMANDADO. -**

1.- La voluntad expresada en el contrato, es la ley suprema de los intervinientes en el mismo, en este mismo sentido la Sentencia C- 934/13, precisó:

*"La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación*".

"*Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel*"..

2.- Según la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, en lo que se denomina OBJETO, éste reza. **"** ……. El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento a los ARRENDATARIOS, …… donde **el arrendador** realizará **y adaptará la construcción de la unidad Renal objeto del presente contrato**……". *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

De la literalidad anterior, se transcribe y lee claramente **"**…... donde **el arrendador …." Nunca dice ni se lee**: **"**…….. **donde el arrendatario**……**"**. Muy claro se **LEE EL ARRENDADOR.** Entonces no podemos desdibujar en estos momentos la literalidad de un documento que fue leído, aceptado y firmado por las partes.

*De conformidad con la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento del 12 de febrero de 2019,* ***"PRECIO Y FORMA DE PAGO****: El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de éste contrato,…… que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes contractual,* ***a partir de la fecha de entrega a total satisfacción de la obra aquí referida y a entera satisfacción de los ARRENDATARIOS…..".*** *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

***La única obligación de los arrendatarios era la de cancelar cumplidamente los cánones de arrendamiento y cuidar el inmueble dado en arrendamiento****, como en efecto así lo hicieron. Nada más.*

*Esta obligación de cancelar se hizo anticipadamente, cuando a petición del arrendador y dada su condición económica precaria, no tenía el dinero para realizar la obra a que se había comprometido y obligado, por lo que le solicitó a los arrendatarios a título de "anticipos a los cánones de arrendamiento" le dieran los dineros que éste en realidad recibió, en un valor total de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/TE ($ 535´000.000,oo). (negrilla fuera de texto).*

*Está muy claro para las partes que lo que se presentó* ***como documento ejecutivo fue un contrato de arrendamiento,*** *que contiene unas obligaciones claras, expresas y exigibles al demandado, señor Sigifredo Beltrán Filo.*

*Es un título ejecutivo, que presta mérito ejecutivo, por cuanto las partes le dieron tal carácter, y en caso de incumplirse con la obligación contenida en dicho documento, y como tal, se puede exigir su cumplimiento o pago por vía judicial mediante un proceso o demanda ejecutiva por sumas de dinero*

*Así mismo, sobre la entrega del inmueble se determinó en la* ***CLÁUSULA CUARTA*** *del OTRO SI N°02 de fecha 24 de octubre de 2019 que:* ***"****……con este último anticipo y valor cancelado, se debe dar por terminada absolutamente toda la obra contratada y se debe proceder a* ***hacer entrega real y efectiva de la obra*** *objeto del contrato de arrendamiento y a entera satisfacción de los arrendatarios,* ***EL DÍA MARTES CINCO (5) DE NOVIEMBRE DE 2019". SITUACIÓN Y FECHA QUE HASTA EL PRESENTE MOMENTO NO SE HA EFECTUADO****. (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

*Sumado a lo anterior, y sobre la entrega del inmueble se determinó en la CLÁUSULA CUARTA del OTRO SI N°03 de fecha 9 de noviembre de 2019 que:* ***"****……con este último valor cancelado a título de anticipos al contrato de arrendamiento, se debe dar por terminada absolutamente toda la unidad renal contratada y* ***se debe levantar acta de entrega*** *el día 30 de noviembre de 2019.* ***DE NO HACERLO ASÍ EL ARRENDADOR, SE ENTENDERÁ INCUMPLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO****……".* *(Negrilla y subrayado fuera de texto).*

En nuestro caso, ***SE PROBÓ***: *la existencia del contrato, los Otros SI 1,2,3; el incumplimiento del contrato, pago del canon de arrendamiento, el mérito ejecutivo del contrato, y la no entrega del inmueble para su explotación económica-arrendamiento y el valor objeto de cobro ejecutivo, fecha de exigibilidad*

*Por lo tanto, el contrato de arrendamiento de la bodega (para Unidad renal), no está prevista norma especial, que nos indique o que le fije o envuelva a los contratos de esta naturaleza, como es el mérito ejecutivo; lo que obliga a que, el contrato de arrendamiento deba cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que encontramos en el artículo 422 del código general del proceso.*

***3.- SE PRUEBA DOCUMENTALMENTE LA ENTREGA DE LAS SUMAS DE DINERO***:

- (3.1.).- La única obligación de los arrendatarios era la de cancelar cumplidamente los cánones de arrendamiento y cuidar el inmueble dado en arrendamiento, como en efecto así lo hicieron. Nada más.

(3.2.).- Esta obligación de cancelar se hizo anticipadamente, cuando a petición del arrendador y dada su condición económica precaria, no tenía el dinero para realizar la obra a que se había comprometido y obligado, por lo que le solicitó a los arrendatarios a título de ***"anticipos a los cánones de arrendamiento***" le dieran los dineros que éste en realidad recibió, en un valor total de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/TE ($ 535´000.000,oo). (negrilla fuera de texto).

(3.3.). Sumado a lo anterior, las cláusulas Cuarta, Octava y Novena del OTRO SI N°03 del 9 de noviembre de 2019 establecen que:

*Cláusula Cuarta: "……de no hacerlo así el arrendador, se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento, y será exigible el valor de los anticipos entregados, sus intereses y la cláusula de incumplimiento*.

(3.4).- De ésta forma, conforme a **la CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA** del contrato principal, se ***ratifica y autoriza darle el carácter de mérito ejecutivo en favor de los arrendatarios***, cuando se incumpla el contrato por parte del arrendador por

cualquier circunstancia, y por las sumas entregadas en un total de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/TE ($535´000.000,oo), ***las cuales se podrán hacer exigibles el 01 de diciembre de 2019, sin necesidad de constituirse en mora".***

(3.5.). - Las cláusulas **Cuarta, Octava y Novena del OTRO SI N° 03** del 9 de noviembre de 2019 establecen que:

- *Cláusula Cuarta:* "…Con este último valor cancelado al arrendador, a título de anticipos al contrato de arrendamiento, se debe dar por terminada absolutamente toda la unidad renal contratada y se debe levantar acta de entrega el día 30 de noviembre de 2019"**.**

- ***"De no hacerlo así el arrendador, se entenderá incumplido el contrato de arrendamiento, y será exigible el valor de los anticipos entregados, sus intereses y la cláusula de incumplimiento".***

- *Cláusula Octava*: **"**……***El arrendador garantizará el total y cabal cumplimiento del contrato de arrendamiento inicial y los OTRO SI 01, 02, 03, …".***

- *Cláusula Novena:* **"**…. ***se mantendrán, conservarán, respetarán y cumplirán todas las demás cláusulas suscritas y aceptadas por las partes y contenidas en el contrato inicial de fecha 12 de febrero de 2019 y en los OTRO SI N°01 de fecha 5 de agosto de 2019 y OTRO SI N°02 del 24 de octubre de 2019, y OTRO SI N°03 del 9 de noviembre de 2019"*****.*** *(Negrilla fuera de texto).*

*Conclusión: Por lo tanto, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, tal como se acredita con el contrato.*

***4.- SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL:***

*4.1.- La* ***Señora testigo*** *OMAIRA MONTOYA BLANCO* ***atestiguo sobre*** *la entrega de dinero por parte de la parte demandante o al señor demandó.*

*Testificó sobre la estipulación de un anticipo de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (150.000.000) pero solo se consignaron inicialmente CIEN MILLONES DE PESOS (100.000.000) a favor del señor demandado. posteriormente se hicieron pagos parciales que terminaran cubriendo el monto inicial.*

*Así mismo, manifiesta que presenció la entrega real y física de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (350.000.000) a favor del señor demandado, que esta se hizo en leticia, conviene subrayar que atestigua que posteriormente que el señor demandado llamó a expresar que el monto era exacto y correcto*

**5.- QUE SE PRUEBA CON EL CONTRATO y OTRO SI 1,2,3.-**

5.1.- El tipo de documento aportado como base de la presente ejecución, valga señalar que es un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL. Éste se entiende como aquél en virtud del cual, una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el uso y goce de un inmueble que sirva para ejercer el comercio, durante cierto tiempo, y, la otra a pagar como contraprestación, un precio determinado o canon.

5.2.- El negocio jurídico bajo estudio, es definido precisamente por el citado artículo 1973 del C.C., aplicable al caso bajo estudio por disposición expresa del artículo 822 del C.CO; que indica:

*"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

5.3.- Emergen como elementos esenciales de este tipo negocial:

(i.) La existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio.
(ii.) El precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.

5.4.- Para que un título, en general, pueda emplearse en un proceso de ejecución, debe contener los siguientes requisitos: Que conste en un documento, Que ese documento provenga del deudor o su causante, Que el documento sea auténtico o cierto, Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa, exigible, y que el título reúna ciertos requisitos de forma (art 422 CGP).

5.5.- Igualmente es necesario hacer mención de la ***presunción de autenticidad*** que gozan los documentos suscritos entre privados, de esta forma, rige de manera general dicha premisa el artículo 244 del estatuto procesal vigente al indicar que *"Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocido"*

5.6.- Para el caso bajo estudio, se tiene que de la **cláusula cuarta y décimo octava** del contrato base de la ejecución, se extrae con suficiencia el contenido de una obligación clara, expresa y exigible; a cargo del arrendatario de pagar el canon de arrendamiento y por lo tanto, ejecutable por cumplirse a cabalidad los presupuestos del artículo 422 del C.G.P.

5.7.- Cuando un contrato de arrendamiento no contempla la existencia de la cláusula " presta mérito ejecutivo" y una de las partes lo incumple, naturalmente no podrá ejecutarse al incumplido, sino que la parte cumplida debe iniciar un proceso declarativo, conocido popularmente como proceso ordinario, con el cual se busca que el juez mediante sentencia declare la existencia de la obligación y su incumplimiento, y una vez la sentencia quede en firme, ejecutoriada, entonces sí se inicia el proceso ejecutivo precisamente con base a la sentencia

5.8. - Si no se cumple con lo pactado en el contrato, el mismo ordenamiento legal, particularmente el Artículo 1982 señala o prescribe las Obligaciones del arrendador: *"El arrendador es obligado: 1°) A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2°) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3°) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada"*.

5.9.- Ahora bien, dentro del contrato se indicaron cuáles eran las obligaciones del ARRENDATARIO, y entre otras la del pago del canon de arrendamiento, y sobre este tópico, el mismo fue

cancelado de forma anticipada, y con LOS ANTICIPOS ECONÓMICOS que el arrendatario le suministro al ARRENDADOR para la adecuación de las instalaciones, este se había comprometido a ENTREGAR el dia 30 de noviembre de 2019 el inmueble, previa la suscripción del ACTA DE ENTREGA del inmueble objeto del contrato, situación que no se cumplió por parte del ARRENDADOR, por cuanto lo dijeron los testigos, el predio no estaba 100% para entregar y tan solo se había arreglado el 90%, porque estaba pendiente el tema de Alcantarillado y la luz.

*De la entrega del dinero*

5.10.- En el caso concreto, **EL DEMANDADO** NO prueba que las declaraciones de Omaira, Derlly y Nubia Y. Montoya, muestren una realidad distinta de lo consignado en los documentos, y la forma o procedimientos adoptados por el demandado al momento de recibir el dinero, no fueron objeto de regulación contractual, esto es, *no se indicó, ni se afirmó en el texto de los documentos* (contrato de arrendamiento y Otros S 1, 2 y 3) como debía entregarse el dinero, si en forma BANCARIZADA O EN EFECTIVO.

5.11.- De haberse consignado en los CONTRATOS que el dinero objeto de este contrato debía efectuarse desde el comienzo por BANCARIZACION, muy seguramente así se había cumplido, empero ante la ausencia de regulación contractual, era previsible la entrega de forma material y física, y otra en forma de bancarización; es por ello que, esta situación así se cumplió y se consignó en el contrato; por lo tanto, No cabe duda en la entrega de los tan mentados dineros.

5.12.- La prueba de la entrega del dinero, es el mismo contrato, y los otros SI, 1,2,3, los que acreditan el recibido del mismo dinero; más aún, sin que el mismo documento contractual hubiese sido tachado de falso, por cuanto, la firma contenida y vertida en los documentos, es la que proviene de las partes.

*5.13.-* En conclusión: al tenor de lo consignado en el contrato y Otros Si 1,2,3°, *NO existe ningún tipo de duda en la entrega del dinero por parte de los demandantes, y mucho menos que Sigifredo Beltrán lo hubiese dejado de recibir,* ***porque de lo contrario, no hubiese firmado los mencionados contratos y de los cuales él también tiene copia de los mismos documentos.***

*5.14.- Se debe recordar, la máxima del derecho, vertida en El artículo 1552 del Código Civil , la cual establece que, "en los*

*contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora si deja de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"; así pues, para llevar a cabo la exigibilidad del contrato de arrendamiento, por la vía ejecutiva, era perentorio que el ARRENDATARIOS, pagarán los cánones de forma cumplida al ARRENDADOR, amén de poder exigir por la vía ejecutiva el pago de las sumas entregadas, tal como quedó allí pactado* en *Las cláusulas* ***Cuarta, Octava y Novena del OTRO SI N°03*** *del 9 de noviembre de 2019*

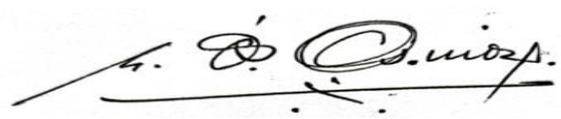
*5.15. - Es por ello, que con el 10 o 20, o en últimas como dijeron los algunos testigos que iba la obra en el 90%, si mis poderdantes no entregan la suma de 350 millones como estaba pactado, muy seguramente, eran los ARRENDATARIOS quienes estarían siendo objeto de la ACCIÓN EJECUTIVA y por esta suma de dinero aquí mencionada.*

***Se concluye y precisa***, que el documento base de la ejecución goza de los principios de legalidad, es título valor, por cuanto contiene una obligación, clara, expresa y actualmente exigible, además de provenir del deudor, y bajo estos criterios, *el título reviste las condiciones de título valor, y no había lugar a que el juez le restara prevalencia al principio de lo sustancial -título valor- contrato de arrendamiento y Otros Si 1,2,3°- y el contenido vertido en el mismo documento, no acredita ritualidad alguna, sino todo lo contrario, se verifica la existencia de un documento ejecutivo y materializa la realidad de lo realizado por los contratantes.*

Con base en estos argumentos solicito:

1.- Se nieguen los argumentos expuestos por el demandado
2.- Se confirme plena y totalmente el fallo emitido por el Juez de conocimiento
3.- Se condene en costas al demandado

Del señor Magistrado, atentamente,



**JUAN OVIDIO GUIO GUIO**

**2021-096 ALEGATOS DE CONCLUSION AUTO DEL 29 DE FEBRERO DE 2024**

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 14/03/2024 14:23

Para:guioguiojuanovidio@gmail.com <guioguiojuanovidio@gmail.com>
CC:Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Laura Melisa Barragan Burgos <lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (662 KB)

14-03-2024 RAD-2021-00096 ALGTOS D CONCULSION -TIBUNAL CUNDN- DERLLY MONTOYA - PDF.pdf;

**Buenos días, tenga excelente día.**

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

**Secretaría**
**Sala Civil Familia**
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca**

---

**De:** JUAN OVIDIO GUIO GUIO <guioguiojuanovidio@gmail.com>
**Enviado:** jueves, 14 de marzo de 2024 2:15 p. m.
**Para:** Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>
**Asunto:** 2021-096 ALEGATOS DE CONCLUSION AUTO DEL 29 DE FEBRERO DE 2024

Respetuoso saludo,

Juzgado: TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA sala civil-familia
Radicación: 2021-096-01
Demandante: DERLLY MONTOYA BLANCO Y OTROS

Demandado: SIGIFREDO BELTRAN FILO
Asunto: ALEGATOS DE CONCLUSIÓN AUTO DEL 29 DE FEBRERO DE 2024

En mi condición de apoderado, al señor Juez manifiesto que aporto Memorial en PDF.

Atentamente,

**JUAN OVIDIO GUIO GUIO**
*C.C No. 6.764.120 de Tunja*
*T. P. N°46.610 del C.S. de la Judicatura*
*Tel: 3124299586*
*Dirección carrera 15 No 14 - 58. Of. 405*
*correo electrónico: guioguiojuanovidio@gmail.com*

*Para todos lo efectos de notificación judicial y personal, decreto 806 del 2020.*
AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.