

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.- Barranquilla, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021).-

Procede el despacho a resolver el recurso de alzada interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutante contra la sentencia proferida en fecha 18 de diciembre de 2019 que resolvió abstenerse de continuar la ejecución dada la falencia del título ejecutivo en relación con la exigibilidad del título.

NEISA ESTHER OROZCO OROZCO, promueve demanda de ejecución en contra de NANCY ROMERO HERRERA, para que se libere mandamiento de pago por la suma de \$32.296.440, correspondientes a cánones de arrendamiento adeudados en virtud de contrato de arrendamiento, como consta en la Escritura Pública 1599 de 14 de junio de 2016 otorgada ante la Notaria 12 del Circulo de Barranquilla.-

El juzgado Diecinueve Civil Municipal de Barranquilla profiere mandamiento de pago en 28 de marzo de 2019.- El proceso es remitido al Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA19-11256, juzgado que avoca el conocimiento por auto de fecha 07 de junio de 2019.

Notificada la demandada propone excepciones de merito. Luego del trámite de rigor, el Juzgado Quinto Civil Municipal en audiencia de 18 de diciembre de 2019, profiere sentencia en la que se abstiene de continuar la ejecución dada la falencia del título ejecutivo. El apoderado de la parte demandante apela.

#### REPAROS DEL RECURRENTE

En la audiencia celebrada en fecha 18 de diciembre de 2019 el apoderado de la parte demandante manifestó que la cláusula 14 del Contrato de Arrendamiento contenido en la escritura Pública No. 1559 de 2016 indica lo siguiente: *“CONTRATO ACCESORIO DE ARRENDAMIENTO. Que el inmueble cuyos derechos vende con pacto de retroventa, queda en poder de la vendedora señora NANCY ROMERO HERRERA de las condiciones antes citadas en calidad de arrendamiento, por todo el plazo fijado para la retroventa a partir de la fecha del presente instrumento, pagándole al comprador un canon mensual de arrendamiento por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) moneda legal colombiana, pagaderos por mensualidades anticipadas, siendo convenido que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en dos (2) meses consecutivos”*

Que escuchando las consideraciones expuestas por el despacho en cuanto a la ausencia de exigibilidad del título ejecutivo, era pertinente traer a colación el artículo 14 de la Ley 820 que regula los contratos de vivienda urbana, cual predica que las obligaciones de pagar las sumas de dinero contenido en los contratos de arrendamiento prestan mérito ejecutivo, cuestión que en su decir, constituye una garantía para el arrendador de recibir una contraprestación con sentido al Goce que tiene el arrendatario del bien. Que dicha garantía se encontraba en la Ley 820 de 2003 y no podía predicarse la existencia de exigibilidad porque no haya una fecha exacta como lo predijo el juzgado de primera instancia, porque se dice que se pagará mensualmente a efectos del goce dentro de un mes, significa que antes de iniciar como tal, en ejercicio del contrato de arrendamiento debe pagarse la mensualidad y que estaba claro que debía pagarse antes de que inicie el mes y que ello predica la exigibilidad de ese título valor.

Argumentó que dentro del proceso no se desconoció la existencia de esa obligación clara, por parte de la demandada, reconociéndola en la audiencia y no podía predicarse por la ausencia de esa afirmación tal como podría ser utilizado en un título de recaudo como la factura, donde podría predicarse que la mora o el pago de una factura se debe hacer a los 10 días luego de recibido. Que en éste caso se estaba hablando de un contrato de

arrendamiento que lo que pretendía es darle garantía a ese arrendador y propietario del bien de recibir una contraprestación por el uso o goce por parte de otra persona en calidad de arrendatario de ese inmueble.

Que no podría esa apreciación que el juzgado está utilizando alejar y despojar al propietario del inmueble de recibir esa contraprestación que la legislación y la jurisprudencia le ha otorgado a título de contrato de arrendamiento.

Indicó que no podía desconocerse cuál es la relación sustancial existente, en el cual una persona que está ocupando un apartamento que no es de su propiedad por el hecho de que no existe una fecha para el pago, como lo sugirió el despacho, máxime cuando la misma persona en audiencia ha afirmado la existencia de esa ausencia de pago. También se predica que exige celeridad por haber mora y ésta se tasó entre las partes por ausencia de pago en 2 meses de canon de arrendamiento.

Que después de 22 meses de la celebración del contrato de arrendamiento no podía predicar la demandada que no ha pagado el canon de arrendamiento porque no le dijeron si en la fecha 5 o 6, cuando se le indicó que era antes del uso, uso que empezó a darle al inmueble y no pagó, que por ende se entendía que era exigible, pero hubo omisión en el pago y mora, y ante la existencia de la mora se demandó judicialmente a instancia de que por vía verbal y por vía de conciliación prejudicial no hubo voluntad de pago más allá lo que ha habido son innumerables artimañas para no pagar tales como, denuncias penales, solicitudes de medidas policivas ante la policía, los juicios ordinarios, los cuales ha mencionado la apoderada de la parte demandada, cuestiones que vislumbran un reconocimiento de que el inmueble que habita la demandada no es de su propiedad, sino que se encuentra en calidad de arrendamiento y no ha pagado los cánones que la ley le obliga.

Que el contrato que suscribió le obliga a pagar los cánones de arrendamiento antes de ejercer ese goce y que 2 meses después de estar ejerciendo ese goce y no haber pagado ese canon, ya se constituye en mora, requisito suficiente para hacerse exigible esa obligación.

Argumentó que debido a lo anteriormente expuesto, se predica que el título ejecutivo por el cual se inició éste proceso cumple con el requisito formal y sustancial, ya predicado en los alegatos de existencia de la obligación, exigibilidad de esa obligación y que esa obligación sea clara, requisitos que si bien mencionó el despacho, no fueron objetados en ningún momento por parte de la demandada, así lo hizo el juez en su sentido del fallo.

Que la parte demandante entiende que se está ante un debate jurídico y lo que debía prevalecer era el derecho sustancial, la realidad sustancial aunque no se podía desconocer cuáles son las instancias procesales para deprecar de éstos requisitos no fueron debatidos mediante recurso de reposición, la defensa así no lo hizo en ningún momento, reconoció la existencia de un título, reconoció la existencia de una obligación, reconoció la existencia de la mora, y aun así el juzgado se niega a continuar con la ejecución existiendo una obligación y despojándole de un derecho que ha otorgado el legislador a la propietaria de dicho inmueble.

En escrito de sustentación del recurso, el apoderado de la parte demandante manifestó que la sentencia del Juez de Primera Instancia se fundamenta en que el título ejecutivo carece de exigibilidad por cuanto la expresión “pagaderos por mensualidades anticipadas” no obliga al arrendatario a pagar el canon de arrendamiento en un fecha determinada, y que el mencionado contrato de arrendamiento no es preciso a partir de qué momento debe hacerse el pago, que en el contrato no hay fecha de pago.

Que en el caso bajo estudio, se trata de una obligación de dar sumas de dinero que nace como consecuencia del contrato al ser una de sus fuentes, más exactamente la cláusula 14 de la Escritura Pública No. 1559 de 14 de junio de 2016 de la Notaría 12 del Círculo de Barranquilla, nace una obligación de dar, la cual exige a la arrendataria pagar la suma de \$1.800.000.

Manifestó que a partir de la suscripción de dicho contrato el inmueble quedó en calidad de arrendamiento, cuya arrendataria es la señora NANCY ROMERO HERRERA; que la demandada a partir de 14 de junio de 2016 debía pagarle al arrendador la suma de \$1.800.000 en mensualidades anticipadas; y, se convino que para constituirse en mora bastaba con 2 meses de no pago en el canon de arrendamiento y daría lugar a la terminación del contrato y al vencimiento del plazo, por lo tanto, la demandada se encuentra constituida en mora, a la fecha no ha demostrado encontrarse al día con el pago de los cánones de arrendamiento.

Que la demandada se encontró en mora desde el momento mismo en que deja de cumplir con su obligación en el plazo indicado en el contrato, esto es, hace más de 36 meses.

Aseguró que el título ejecutivo presentado para el recaudo de la obligación reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del proceso, conteniendo una obligación clara, expresa y exigible, que proviene del deudor y que constituye plena prueba contra él por existir un documento proveniente del demandado en donde aparece que el ejecutado estaba en la obligación de cancelar las sumas de dinero exigidas por el demandante, sin que le hubiese tenido que requerir para ello.

Que en el contrato firmado entre las partes sí estipuló una fecha para el pago del canon de arrendamiento.

Indicó que el contrato de arrendamiento se configura en un título ejecutivo que sirve de fundamento para incoar un proceso ejecutivo que pretenda que el arrendatario se ponga al día en los cánones morosos. Que cualquier obligación que expresamente conste en un documento puede ser exigida mediante demanda ejecutiva, tal y como ocurre en éste caso, en donde la demandada no cumplió con el pago en forma oportuna, cierta y completa, cuando debía en su decir, hacerse en virtud del contrato suscrito.

Afirmó que en el escrito presentado por la demandada en sus excepciones y en la contestación de la demanda no atacó en ningún momento la exigibilidad del contrato.

El apoderado de la parte demandante considera que el a quo desconoció que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes presta mérito ejecutivo, por contener una obligación clara, expresa y exigible en contra del arrendatario de pagar una suma determinable según lo pactado en la cláusula décimo cuarta de la escritura pública No. 1559 de 14 de junio de 2016, razón por la cual solicita tener en cuenta la claridad de la obligación consistente en que el documento que la contenga sea intellegible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor; que los elementos de la obligación sustancialmente se encuentren presentes; los sujetos, objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

Por último, solicitó se revocara la sentencia proferida por el juzgado de primera instancia y se ordene seguir adelante la ejecución.

## PARTE DEMANDADA

Por su parte la demandada mediante memorial enviado vía correo electrónico describió el traslado del recurso de apelación manifestando que si bien es cierto que la señora NANCY

ROMERO HERRERA firmó la escritura de venta con pacto de retroventa, pensó haber firmado en garantía una hipoteca, por un préstamo de mutuo efectuado por la demandante y que contiene implícito y no accesorio un contrato de arrendamiento, el cual ampara los intereses que cobra la señora NEISA OROZCO OROZCO, por la supuesta suma dada en calidad de mutuo amparada con la Escritura No. 1559 de 14 de junio de 2016, motivo por el cual, en su decir, no se atacó el mandamiento de pago basado en el contrato de arriendo por cuanto en ningún momento su poderdante aceptó haberlo firmado muy a pesar de estar referenciado en la Escritura de Venta con Pacto de Retroventa, hecho que fue alegado en la contestación de la demanda.

Que el documento contentivo del contrato de arrendamiento debió haberse hecho aparte para tenerlo como accesorio a la Escritura de Venta con Pacto de Retroventa, especificando todos los requisitos de dicho contrato como pago de cánones, fecha en que debía efectuarse el pago, ya que el contrato actual no contiene una obligación clara, expresa y exigible de cancelar una suma de dinero basada en un contrato de arrendamiento por hacer éste parte de una negociación de una venta con pacto de retroventa, razón por la cual no es cierto que se configure éste contrato como un título de recaudo ejecutivo, por cuanto la demandante canceló la deuda con los inmuebles que le sirvieron de garantía.

Indicó que en dicho documento no se precisa la fecha exacta en que debe efectuarse el pago y es porque no existe ningún arriendo de los inmuebles, ya que lo referido al contrato de arrendamiento eran los valores de los intereses que su poderdante debía pagar por concepto de un préstamo de dinero, para lo cual garantizó el pago con una garantía sobre los bienes inmuebles ubicados en la carrera 34 No. 72 – 247 Edificio Maranatha apartamento 201 y el local 01 de la ciudad de Barranquilla, y que la señora NEISA simuló celebrar una venta con pacto de retroventa, cuando en realidad lo que se celebraba es un préstamo de mutuo, del cual existe una demanda de simulación que cursa en el Juzgado 6 Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla.

Que su poderdante ha hecho entrega a la demandante y a su hijo de la suma de \$25.870.000 por concepto de intereses del dinero dado en préstamo, razón por la cual manifiesta que la demandada no adeuda la suma de dinero manifestada en la demanda y mucho menos por concepto de arrendamiento por lo que no podría hablarse de mora.

Que la mora aludida en la cláusula 14 por el apoderado de la parte demandante hace referencia a la manera concreta e inequívoca a la negociación de la venta con pacto de retroventa, ya que el contrato en esos casos en éstos casos va a servir para la restitución del inmueble, lógicamente basado en el incumplimiento de venta con pacto, y en su decir, es por ello que la ley lo estipula como venta con pacto accesorio contrato de arrendamiento.

Afirmó que la demandante hizo de manera arbitraria venta de los inmuebles basada en la alta de manifestación de readquirir el inmueble y por falta de pago parcial de los intereses por el préstamo realizado, y aclaró que no hubo requerimiento alguno por parte de la demandante por el contrato de arrendamiento.

Que no le estaba permitido al apoderado de la parte ejecutante cobrar sumas de dinero que supuestamente fueron cobradas con la adjudicación de los inmuebles de manera arbitraria, los cuales superan el valor de \$200.000.000 y cobrar aparte cánones de arrendamiento cuando se sabe efectivamente este fue un contrato de mutuo, ni siquiera fue un contrato de venta con pacto de retroventa, por cuanto la señora NEISA OROZCO engañó de manera cínica a la señora NANCY ROMERO.

En cuanto a lo manifestado por el señor juez de primera instancia, en lo atinente a la falta de exigibilidad del título valor, lo comparte y considera que es asertivo en su referir por ser una expresión muy escueta que no da la convicción plena de cuando deba realizarse el pago, de igual manera el contrato de arrendamiento no es preciso en su contenido.

Que el ordenamiento jurídico impone unos requisitos, entre ellos el de estipularse en el título valor con claridad y sin lugar a dudas los valores e igualmente la designación de las partes, la obligación de cancelar una suma de dinero y la fecha de pago de la obligación y sólo producirán efecto en él previsto cuando contengan las menciones y llenen los requisitos señalados por ley.

Acotó que la Escritura No. 1559 no se encuentra registrada como tal en la Oficina de Instrumentos Públicos, que tampoco cumple con los requisitos de un título valor. Además expresó que su poderdante no adeuda lo alegado por el apoderado de la parte demandante en su demanda y escrito de sustentación, y por todo lo expuesto, requiere no aceptar la solicitud de revocación de la sentencia, y se confirmen en todas y en cada una de sus partes la sentencia proferida por el Juez Quinto Civil Municipal de Barranquilla.

## CONSIDERACIONES

### PROBLEMA JURÍDICO

Debe revocar el despacho la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla en fecha 18 de diciembre de 2019 por abstenerse de continuar con la ejecución debido a las falencias en la exigibilidad del título valor.

La inconformidad de la parte recurrente radica en el hecho de que el a quo se abstuvo de continuar con la ejecución por la falta de exigibilidad del título ejecutivo, pese a que la norma que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, Ley 820 de 2003 predica que las obligaciones de pagar las sumas de dinero contenidas en los contratos de arrendamiento prestan mérito ejecutivo, cuestión que en su decir, constituye una garantía para el arrendador de recibir una contraprestación en relación con el goce que tiene el arrendatario sobre los bienes de propiedad del arrendador.

Así mismo indicó que no podía predicarse la inexistencia de exigibilidad por no haber una fecha exacta para el pago de la obligación, ya que en el contrato se estipuló que los cánones se pagarían “en mensualidades anticipadas”, situación que debía ser entendida que el pago se efectuará mensualmente a efectos del goce y anticipadamente, antes de iniciar como tal en ejercicio de ese arrendamiento.

Inicialmente es oportuno aclarar por parte de éste despacho judicial, que a pesar de las restricciones previstas en el inciso 2º del artículo 430 del Código General del Proceso en relación con el estudio de las falencias del título valor en la sentencia, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha manifestado que la norma en comentario no es del todo absoluta ya que debe armonizarse con otras de la misma normatividad como lo son los artículos 4, 11, 42-2 y 430 inc. 1 y el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia en aras de garantizar los derechos sustanciales, la igualdad de las partes y la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.

En éste sentido se hace imperioso señalar lo preceptuado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC14164-2017 de 11 de septiembre, radicación 2017-00358-01 al respecto:

*“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...). Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la*

*orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...).”*

*“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...).”*

De igual manera, la misma corporación en sentencia STC14595-2017 de 14 de septiembre de 2017, Magistrado Ponente Aroldo Wilson Quiroz Montalvo, concluyó al respecto:

*“Precisamente, constituyen puntos determinantes que en un juicio ejecutivo se concluya, entre otros, que la obligación pedida carece de exigibilidad, claridad o expresividad, o que el documento que la contenga no provenga del deudor ni constituya plena prueba en su contra, pues observar tales falencias y omitir declararlas equivale a dar prevalencia a las formas sobre el derecho sustancial, en detrimento del artículo 228 de la Carta Política.”*

Bajo éste entendido de cosas, resulta procedente que el Juez proceda a efectuar un nuevo estudio del título valor a la hora de dictar sentencia a fin de garantizar el derecho sustancial, la igualdad de las partes procesales y la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.

El artículo 422 del Código General del Proceso consagra las obligaciones que pueden demandarse ejecutivamente indicando lo siguiente:

*“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el juez por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.”*

La obligación es expresa cuando aparece manifiesta en la redacción misma del título, es decir que el crédito debe estar contenido en el documento de manera nítida, la deuda debe estar expresamente declarada sin que haya que hacer suposiciones o elucubraciones.

La claridad hace relación a que la obligación debe estar determinada en el título debe ser visible, notoria y evidente de tal manera que sólo pueda entenderse en un solo sentido.

En cuanto a la exigibilidad, ésta hace relación al cumplimiento de la obligación en un tiempo cierto y determinado concretado por las partes.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra regulado por la Ley 820 de 2003, normatividad que lo define en su artículo 2 de la siguiente manera:

*“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*

*a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al*

*goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;*

*b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.*

*En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.”*

El artículo 3º de la Ley 820 de 2003 establece los requisitos que debe tener el contrato de arrendamiento, el cual puede ser verbal o por escrito, pero amén de ello debe contener lo siguiente:

- 1.- Nombre e identificación de los contratantes
- 2.- Identificación del inmueble objeto del contrato
- 3.- Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble**
- 4.- Precio y forma de pago**
- 5.- Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales
- 6.- Término de duración del contrato
- 7.- Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

A folios 2 a 19 del expediente se observa la Escritura Pública No. 1559 de 14 de junio de 2016 contentiva del Contrato de CompraVenta con Pacto de Retroventa y Contrato de Arrendamiento celebrado entre las señoras NANCY ROMERO HERRERA y NEISA OROZCO OROZCO.

El despacho encuentra que en la cláusula décimo cuarta de la escritura en mención se estableció el Contrato Accesorio de Arrendamiento entre las señoras NEISA ESTHER OROZCO OROZCO y NANCY ROMERO HERRERA, el cual reza:

*“**Que el inmueble** cuyos derechos vende con pacto de retroventa , queda en poder de la vendedora señora NANCY ROMERO HERRERA, de las condiciones antes citadas, en calidad de arrendamiento, por todo el plazo fijado para la retroventa a partir de la fecha del presente instrumento, pagándole al comprador un canon mensual de arrendamiento por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, pagaderos por mensualidades anticipadas, siendo convenido que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en 2 meses consecutivos, dará el derecho al comprador para dar por terminado el presente contrato y celebrarlo con otra persona como si el plazo estuviere vencido; Que si vencido el plazo establecido de SEIS (6) Meses la señora NANCY ROMERO HERRERA, no hiciere uso del derecho de readquirir el inmueble se producirá la prórroga automática por un período al inicialmente pactado, evento en el cual el hoy comprador quedará como propietario del inmueble, quedando esta venta en firme e irresoluta, presente esta escritura.” (Resalte del juzgado)*

De su parte en la cláusula primera de la misma escritura, se acuerda la venta de dos (02) inmuebles, un local y el apartamento 201.

De la lectura de la cláusula decima cuarta contentiva del contrato de arrendamiento el despacho observa que la obligación no es clara porque se indica que lo arrendado es un inmueble cuyos derechos vende con pacto de retroventa, pero al irnos a la cláusula décima

contentiva del pacto de retroventa se indica “*LA VENDEDORA se reservan la facultad de readquirir el inmueble que por éste instrumento vende*”, pero no se especifica cuál de los inmuebles es el que se arrienda dado que el contrato de compraventa contempla 2 bienes inmuebles, 1 local ubicado en el primer piso de la edificación localizada en la carrera 34 No. 72 – 247 y el apartamento 201 ubicado en el mismo edificio.

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia una indeterminación del objeto materia de arriendo ya que no existe claridad en qué bien inmueble se arrendó, si el apartamento o el local comercial, lo cual resulta importante a fin de establecer qué normatividad se debe aplicar al contrato de arrendamiento, si la establecida en la Ley 820 de 2003 aplicable a vivienda urbana o las normas establecidas en el código de comercio y supletorias del código civil atinentes a los contratos de arrendamiento de local comercial.

Por otra parte, se encuentra que no existe una fecha exacta del cumplimiento de la obligación, ya que no se indicó en la mencionada escritura la fecha cierta y determinada de cuándo se debía hacer el pago de los cánones de arriendo, sólo se colocó que se efectuaría en mensualidades anticipadas pero no se indicó un día en específico, como tampoco fue aportada una prueba por parte de la demandante que materializara ese pago en una fecha específica, que diera así cuenta de la fecha en que se debía pagar la obligación.- La fecha del pago resulta pues incierta, y no hay norma supletiva que la fije pues no es posible saber a ciencia cierta que normatividad aplicar ya que no se sabe cual es el inmueble arrendado, si el local o la vivienda.

En virtud de todo lo expuesto, para el despacho resulta diáfano que el título ejecutivo presentado para su cobro adolece de los elementos exigidos por la ley procesal, tal cual lo avizó el juez ad-quo, razón por la cual las pretensiones ejecutivas no están llamadas a prosperar, situación que hace imperioso confirmar la decisión adoptada por el Juzgado 5 Civil Municipal de Barranquilla.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

- 1.- Confirmar la providencia de fecha 18 de diciembre de 2019 proferida por el Juzgado 5º Civil Municipal de Barranquilla.
- 2.- Condenar en costas al apelante. Señálense las agencias en derecho en la suma de 908.526.00 que deberán ser incluidos en la liquidación de costas que debe realizar la secretaría del juzgado ad-quo de manera concentrada.

#### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

**Firmado Por:**

**JAVIER VELASQUEZ  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO BARRANQUILLA**

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:

**6e810795e40feb5fcf621b67656621cda060aa8b9bfbf0304f1132b66c44d1ae**

RADICACIÓN: 2018 - 01291  
PROCESO: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: NEISA OROZCO OROZCO  
DEMANDADO: NANCY ROMERO HERRERA

Documento generado en 26/05/2021 02:52:28 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**