



JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

Radicado: **08001-40-53-010-2021-00446-01**
Proceso: **EJECUTIVO.**
Demandante: **CURE DELGADO & CIA S EN C.**
Demandado: **CARLOS EDUARDO PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO**

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, miércoles veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO A DECIDIR:

Procede este Despacho a resolver el recurso de Apelación interpuesto por el representante legal suplente de la sociedad demandada, CURE DELGADO & CIA S EN C., Dr. WILLIAM JOSE CURE DELGADO, en su condición de socio gestor suplente, en contra de la sentencia de fecha junio 30 de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla, en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada en la mencionada fecha, mediante la cual se dispuso, entre otros aspectos, declarar probada la excepción de mérito de Inexistencia de la Obligación presentada por la apoderada judicial de los demandados CARLOS EDUARDO PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO, y dar por terminado el presente proceso ejecutivo; con fundamento en las consideraciones que se exponen a continuación, y en atención a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

ANTECEDENTES

Argumentos de la Sentencia de Primera Instancia

El Juzgado de Primera Instancia en las consideraciones de la sentencia objeto de impugnación por parte de la sociedad demandada, expuso, en resumen, lo siguiente:

Que de conformidad con las pruebas documentales, testimoniales, y la confesión del representante legal de la sociedad ejecutante al absolver interrogatorio de parte en la audiencia inicial, relacionada con la fecha de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre INMOBILIARIA MCHAILEH Y CIA LTDA, en calidad de arrendador, y los ejecutados, señores CARLOS EDUARDO PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO, en condición de arrendatarios, y que fue cedido a la sociedad ejecutante CURE DELGADO & CIA S EN C., por la inmobiliaria arrendadora, mediante contrato de fecha octubre 25 de 2016, no contiene obligaciones exigibles, debido a que la parte demandante había confesado que dicho contrato había culminado en su totalidad, y que las obligaciones pendientes provenían de un contrato verbal posterior.

Que el contrato verbal mencionado no era óbice de este proceso ejecutivo, y no es ejecutable dentro del mismo, ya que no cumple con lo presupuestado en el artículo 422 del Código General del Proceso, al no estar contenida la obligación en un documento base en virtud del cual se pueda determinar que la misma es clara, expresa y exigible.

Motivos de Inconformidad de la Recurrente

Teniendo en cuenta lo indicado por el representante legal suplente de la sociedad actora al interponer el recurso de apelación en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada por el a quo el día 30 de junio de 2022, y al recorrer el traslado para sustentar el medio de impugnación que nos ocupa, el día 22 de julio de 2022, otorgado por este Despacho Judicial a través de auto de fecha julio 14 de 2022, tenemos que los motivos de inconformidad del apelante, en síntesis, son:

Que la Ley 820 de 2003, regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, el aumento en los arriendos de vivienda urbana, los contratos y sus garantías. Que en el artículo 23 de la citada Ley establece que, de no mediar constancia por escrito

del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado, y en lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado el mismo debe entregarse con los servicios públicos cancelados formalmente.

Que los demandados manifestaron dar por terminado el contrato el día 12 de enero de 2017, cuando obra prueba en el expediente que durante la pandemia estuvieron ocupando el inmueble de la sociedad demandante, ubicado en la carrera 43 N° 74-75, por lo que no puede considerarse que el contrato haya terminado.

Que en el proceso se incurrió en un defecto sustantivo por el a quo al no imponerle a los demandados una carga procesal como requisito para ser oídos en el proceso, siendo esta la consignación del valor de los cánones que le adeudaban a la actora, sin que además se interpusiera el recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda contravirtiéndose la existencia del contrato de arrendamiento, y la falta de legitimación en la causa de la demandante, ya que si no tiene la calidad de arrendadora, tampoco existiera la obligación.

Que al Dr. CIRO ALVAREZ VILLABONA se le cancelaron sus honorarios descontados de los dineros atrasados del pago de los señores CARLOS PALACIO OROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, acarreándole perjuicios materiales a la arrendadora y a la extensión del contrato terminado, chocando lo manifestado por la representante judicial con la entrega del inmueble al señor WILLIAM JOSÉ CURE DELGADO el día 5 de agosto de 2020, con lo que se demuestra que no existió terminación de contrato según la versión de la representante judicial, porque hasta la fecha los servicios públicos no fueron cancelados.

Que la señora MARTHA HERRERA PIMIENTA citó a la sociedad al CENTRO DE CONCILIACIÓN LIBARDO MEJIA, para que se llegara a un acuerdo de la deuda que tenían por concepto de arriendo, donde existía el incumplimiento del Decreto 789 de 2020, en referencia a la observación de la matrícula inmobiliaria N° 040-69060, es menos cierto que el Juzgado de Primera Instancia podía condenar a la perjudicada. Así mismo se señala por el recurrente que dicha tradición señala como propietario a ALFREDO ELIAS CURE GOMEZ, sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C., donde la sociedad DELGADO CURE CIA S EN C, fue liquidada que forman parte los mismos socios, y serían los que podrían reclamar u oponerse de algunos derechos en lo que no se encuentra vicio ni fundamento alguno, para que esto sea motivo de terminación de contrato o la inexistencia de la obligación con inmobiliaria MICHAILEH & CIA LTDA.

Que INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA cedió a la sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C., el contrato de arrendamiento suscrito, renovándose automáticamente conforme la Ley 56 de 1985.

Que el a quo no le dio valor probatorio a la confesión del demandado CARLOS PALACIO, al absolver interrogatorio en la primera audiencia celebrada en el que indicó que debía al demandante el valor adeudado más los servicios públicos, pero no en el valor pretendido por la ejecutante.

Que no se podía haber basado la sentencia de primera instancia en la excepción propuesta por los ejecutados de inexistencia de la obligación, debido a que el mismo demandado reconoció un valor adeudado, que no coincide con los valores que saca, lo que no indica que la deuda de cánones de arriendo no existe.

CONSIDERACIONES

En este caso particular, y si bien es cierto el recurrente expone al sustentar su medio de impugnación en esta instancia aspectos que no atañen al tipo de proceso que nos ocupa, y que se refieren, algunos de ellos, al objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado, y no a la naturaleza del proceso ejecutivo como vía procesal elegida por el demandante para defender o hacer valer sus derechos frente a los demandados, por lo que el pronunciamiento a adoptar en esta providencia se encuentra enmarcado en lo relacionado a la acción ejecutiva ejercitada por la ejecutante.

Conforme lo indicado en el párrafo anterior, tenemos que, atendiendo las líneas argumentativas expuestas por el representante legal suplente de la sociedad ejecutante al interponer y sustentar el recurso de apelación que motiva el conocimiento de este proceso en esta instancia, se considera que sus motivos de inconformidad se sustraen a la falta a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso respecto del inmueble ubicado en la carrera 43 N° 74-75 de la ciudad de Barranquilla, la prórroga automática del mismo, la ocupación del inmueble por parte de los demandados con posterioridad a la terminación del contrato y la confesión del demandado CARLOS PALACIO al absolver el interrogatorio de parte donde admite deber el valor adeudado y los servicios públicos, pero no en el valor que se pretende en la demanda.

Del Proceso Ejecutivo

El proceso de Ejecución tiene como finalidad específica, asegurar que el titular de una relación jurídica que crea obligaciones, pueda obtener, por medio de la intervención estatal, el cumplimiento de ellas, compeliendo al deudor a ejecutar la prestación a su cargo, si ello es posible, o si no, conduciéndolo a que indemnice los perjuicios patrimoniales que su inobservancia ocasionó, para lo cual deberá tenerse presente que es el patrimonio del deudor el llamado a responder por sus obligaciones.

Al deudor de la obligación se le permite dentro del término señalado por el legislador proponer excepciones de mérito, las cuales, son una manera especial de ejercer el derecho de contradicción que corresponde a todo demandado y, que se encamina a negar la existencia del derecho pretendido por el actor o a afirmar que se extinguió o que deben desplazarse sus efectos mediante la afirmación de derechos propios y distintos de los expuestos por la parte demandante.

Las excepciones de fondo, como también se conoce a las excepciones de mérito, son las que se oponen a las pretensiones de la demanda, respecto de tal medio de defensa tenemos que el Código General del Proceso en su artículo 282, impone al Juez la obligación de reconocerla de oficio en la sentencia, excepto las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deben alegarse expresamente por el demandado en la contestación de la demanda, so pena de que si no se presentan, o lo son fuera de tiempo, el Juez no las puede reconocer. De igual forma señala la norma en cita que cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva la misma se entenderá como renunciada.

En el proceso ejecutivo las excepciones de mérito deben proponerse por el demandado dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación del mandamiento ejecutivo como lo dispone el numeral 1 del artículo 442 del Código General del Proceso.

Así como al actor es a quien corresponde demostrar las afirmaciones que hace en su demanda, correlativamente, incumbe al demandado, cuando excepciona, probar los hechos de su defensa.

Excepción de Merito de Inexistencia de la Obligación y Elementos Probatorios que Obran en el Expediente Relacionados con dicho medio Exceptivo de Defensa

Los demandados, señores CARLOS EDUARDO PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO, al contestar la demanda, por intermedio de apoderada judicial, los días 3 de febrero de 2022, y 18 de febrero de 2022, respectivamente, propusieron, entre otras excepciones de fondo, la que denominaron *Excepción de Inexistencia de la Obligación*, la que sustentaron en síntesis en que se encontraban al día por concepto de arriendo, servicios e IVA, habiéndole cancelado a la ejecutante las cuotas y pagos pactados, así como también haciéndole entrega del inmueble al arrendador al dar por terminado el contrato de arrendamiento unilateralmente por estar pagados los conceptos mencionados, atendiendo lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Legislativo 797 de junio de 2020.

Que la obligación que se pretende cobrar es eminentemente temeraria e inexistente, debido a que no le adeudan nada a la sociedad demandante, por el contrario, la ejecutante recibía los pagos del IVA, y los mismos no fueron reportados ante la DIAN, y además dichos valores

cancelados en el transcurso de la pandemia tenían las exenciones del gobierno por el estado de emergencia económica, sin que les hayan sido devueltos los mismos.

Que el valor del canon real para el año 2020, era de \$4.620.000,00, más el IVA de \$877.461,00, para un total de \$5.497.677,00

Revisado el escrito introductorio encontramos que en el acápite de Hechos del mismo se relata por la parte ejecutante que los demandados celebraron contrato de arriendo, con fines comerciales, del bien inmueble ubicado en la carrera 43 N° 74 – 75 de Barranquilla, con INMOBILIARIA MICHELLE & CIA LTDA, el día 4 de diciembre de 2009, por un periodo de 12 meses renovables, con un canon de arriendo de \$2.800.000,00 mensuales.

Se indica además en los Hechos de la demanda que la INMOBILIARIA MICHEILE (sic) & CIA LTDA, sustituyeron el contrato a CURE DELGADO & CIA S. EN C.

Finalmente encontramos que en el acápite de Pretensiones del escrito introductor la actora solicita, entre otros aspectos, que se ordene a los demandados a pagarle por concepto siete (7) meses de arriendo la suma \$45.015,820,07, que resulta de los citados meses de arriendo por un valor de mensual de \$5.074.034,59, más intereses moratorios al 26.74%, así como también solicita pago por concepto de sanción por el incumplimiento del contrato, y por la cláusula penal.

En la parte motiva del auto de fecha noviembre 23 de 2021, mediante el cual el a quo libro orden de pago en este proceso, se indica que revisados los documentos aportados con la demanda obra el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito en calidad de arrendatario por los señores CARLOS PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO, y como arrendador la sociedad INMOBILIARIA MCHAIETH & CIA LTDA, quien lo cedió a la sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C., a través de documento suscrito el día 25 de octubre de 2016, estableciéndose en el parágrafo 6 de la cláusula Vigésima Primera que el contrato mencionado prestaba mérito ejecutivo. En la citada decisión judicial además de librarse mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, por la suma de \$30.444.204,00., se dio orden de pago a los demandados por concepto de cláusula penal correspondientes a dos (2) cánones de arrendamiento, conforme lo estipulado en el parágrafo 6 de la cláusula 21 del contrato de arrendamiento, por valor de \$10.148.068,00., y por los intereses moratorios a que hubiera lugar, pero se abstuvo el Juzgado de Origen de librar mandamiento de pago por la Pretensión Segunda de la demanda, en la que se solicitan el pago de sumas de dineros por parte de los demandados por concepto de arreglos de la propiedad y pagos de servicios públicos.

En lo que respecta a la terminación del contrato aportado como título de recaudo ejecutivo tenemos que el señor WILLIAM JOSÉ CURE DELGADO, en su condición de representante legal suplente, al absolver el interrogatorio de parte en la audiencia inicial afirmó que el contrato celebrado entre los demandados en condición de arrendatarios y la INMOBILIARIA MCHAIETH & CIA LTDA, fue incumplido por los ejecutados en el año 2017, al dejar estos de efectuar unos pagos, quienes, posteriormente, a una conciliación se pusieron al día, terminándose el contrato a través de MCHAIETH, quienes cedieron el contrato a CURE DELGADO, continuando los demandados en el inmueble hasta el año 2020, presentándose nuevamente una mora en el pago del arriendo un mes antes de iniciar la pandemia en el año 2020.

Posteriormente, el interrogado, ante los cuestionamientos del operador judicial de primera instancia, aclaró que con posterioridad a la terminación del contrato de arriendo a través de MCHAIETH, y de la cesión a CURE DELGADO, se celebró entre esta y los ejecutados un contrato verbal que se mantuvo, indicándose que bajo ese contrato verbal los demandados duraron tres (3) años más en el inmueble, desde el año 2017, hasta el año 2020, mencionando los aspectos pactados por las partes respecto de citado contrato verbal.

De igual forma indicó el interrogado que como consta en el acta de entrega aportada con la demanda el inmueble les fue entregado en el mes de agosto de 2020, y que los cobros solicitados en las pretensiones de la demanda de los meses posteriores a este se solicitan porque esa no era la fecha de terminación del contrato, y el inmueble quedó desocupado.

Si bien es cierto el representante legal suplente de la sociedad ejecutante afirma en su interrogatorio que entre las partes de este proceso se celebró, en el año 2019, un contrato de arrendamiento de inmueble para local comercial, tal documento no reposa en el plenario.

Frente a la celebración del contrato verbal de arrendamiento el demandado CARLOS PALACIO OROZCO al absolver interrogatorio de parte afirmó que con posterioridad a la terminación del contrato con MCHAILETH, para el día 20 de noviembre, se reunió con el representante legal de la sociedad CURE DELGADO y se pusieron de acuerdo en dos (2) cosas, en que iba a continuar como arrendatario y en el valor a cancelar por el arriendo a partir del mes de enero de 2017, interviniendo en la celebración del contrato el señor ALFREDO ELIAS CURE GOMEZ y el citado ejecutado.

Por su parte, la demandada MARTHA HERRERA PIMIENTO al absolver el interrogatorio afirmó que no participó en la celebración del contrato verbal al que se refirió el otro demandado y el representante legal suplente de la sociedad demandante.

De lo indicado por los demandados, y por el representante legal suplente de la sociedad actora se evidencia que los mismos coinciden en que con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre la inmobiliaria MCHAILEH & CIA. LTDA., en calidad de arrendador, y los señores CARLOS EDUARDO PALACIO OROZCO y MARTHA HERRERA PIMIENTO, en condición de arrendatarios, el día 4 de diciembre de 2009, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 43 N° 74 – 75 de Barranquilla, siendo cedido tal contrato por la citada inmobiliaria a favor de CURE DELGADO & CIA S. EN C., mediante documento suscrito el día 25 de octubre de 2016, en el que se indicó, además, que no subsistía, como consecuencia de la cesión, responsabilidad alguna para los cedentes.

Si como se afirma por el representante legal suplente de la sociedad ejecutante, al absolver interrogatorio de parte en la audiencia inicial, posteriormente a la cesión del contrato de arriendo se celebró un contrato verbal de arrendamiento, nos encontramos frente a una confesión respecto de la idoneidad del contrato aportado por la parte demandante como título de recaudo ejecutivo con la demanda que motiva este proceso.

La confesión como medio de prueba requiere que se configuren los requisitos consagrados en el artículo 191 del Código General del Proceso, presentándose en el caso que nos ocupa, respecto del representante legal suplente de la sociedad ejecutante, como se indica a continuación:

- En primer lugar tenemos que el señor WILLIAM JOSÉ CURE DELGADO, conforme al certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandante, expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, tiene la condición, respecto de CURE DELGADO & CIA S. EN C., de socio gestor y representante legal suplente, por lo que no solo tiene la capacidad para confesar, y poder dispositivo sobre los derechos económicos que motivan este proceso, sino que además en ejercicio de sus funciones, como actuaba al absolver el interrogatorio de parte en la audiencia inicial celebrada, confesó, sin que sea relevante, para tales efectos, que los hechos o actos, en este caso la celebración del contrato verbal, sean anteriores a su representación, como lo establece el artículo 194 del Código General del Proceso.
- La confesión que recayó sobre la celebración de un contrato verbal de arrendamiento, produce consecuencias adversas al confesante, o favorecen a la parte contraria, ya que el contrato de arrendamiento escrito aportado con la demanda como título de recaudo ejecutivo no es el que contiene las obligaciones claras, expresas y exigibles cuyo pago se pretende obtener de los demandados en el ejercicio de la acción ejecutiva.
- La Ley no exige una ritualidad para el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a una actividad comercial, por lo que el mismo puede constar por escrito o pactarse verbalmente, por lo que para probar su existencia se requiere demostrar mediante cualquiera de los elementos probatorios establecidos en la Ley.
- La confesión del representante legal suplente se dio en el curso del interrogatorio de parte que absolvió en la audiencia inicial celebrada el día 29 de abril de 2022, en el Juzgado de Origen, siendo la misma espontánea, consciente y libre.

- El representante legal suplente de la sociedad ejecutante tiene conocimiento de lo confesado en atención a que la representación de CURE DELGADO & CIA. S. EN C., es ejercida por él como suplente.

El artículo 422 del Código General del Proceso, consagra que 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 proferida por el 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, sin que la confesión hecha en el curso de un proceso constituya título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

En el presente caso atendiendo lo pretendido por la parte actora no puede considerarse que el contrato aportado con la demanda como título de recaudo ejecutivo contenga las obligaciones cuyo pago solicita mediante este proceso, ya que confesó el demandado que tal contrato había terminado y que con posterioridad a dicho acuerdo de voluntades se celebró uno verbal, del que se derivan las obligaciones pretendidas.

En ese orden de ideas, tenemos que la obligaciones cuya orden de pago solicita la ejecutante frente a los demandados no consta en un documento que provenga de ellos, y es que las obligaciones se pactaron verbalmente, lo que conlleva a considerar Inexistente la Obligación pretendida por la parte actora respecto del acuerdo de voluntad aportado con el escrito introductorio, debiéndose, confirmar entonces, la sentencia de primera instancia, ante la prosperidad del medio exceptivo de defensa de los demandados declarado probado en la misma.

Por las razones indicadas corresponde confirmar la sentencia de fecha junio 30 de 2022, proferida por el Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla, en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento, y además se condenará en costas en esta instancia a la parte demandante de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

DECISION

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

RESUELVE

Primero: Confirmar en todas sus partes la sentencia proferida en el curso de la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el día 30 de junio de 2022, por el Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Condenar en costas a la parte demandante, y fijar como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMLMV) de conformidad con el numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, valor que debe ser incluido en la liquidación de costas concentrada a realizarse en el Juzgado de Primera Instancia como lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

Tercero: Agotados los trámites legales en esta instancia remítase el presente proceso al Juzgado de Origen, previa las anotaciones del caso. Líbrese por secretaría el oficio correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

M.A.C.

Firmado Por:
Clementina Patricia Godin Ojeda
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 09 Oral
Barranquilla - Atlantico

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: **d867161392db8a09d739916aae9241c1daccdd01226f3c37a6fe9a4609d6aae5**

Documento generado en 21/09/2022 03:51:27 PM

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