



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Juzgado De Circuito - Civil 0011 Barranquilla

Estado No. 76 De Martes, 14 De Mayo De 2024



FIJACIÓN DE ESTADOS					
Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001315301120200020600	Procesos Verbales	Martha Torres De Aruachan Y Otros	Arriendos Del Norte Alfonso Acosta Bendek S.A	10/05/2024	Sentencia - Dicta Sentencia
08001315301120240001600	Procesos Ejecutivos	Servicios Financieros S.A Serfinansa Compañía De Financiamiento	Vegimed S.A.S.	10/05/2024	Auto Ordena - Ordena Seguir La Accion Ejecutiva Contra La Deudora Solidaria
08001315301120240012500	Procesos Verbales	Ruth Del Socorro Novoa Martinez	Personas Indeterminadass	10/05/2024	Auto Inadmite - Auto No Avoca - Mantiene Demanda Secretaria Subsane

Número de Registros: 3

En la fecha martes, 14 de mayo de 2024, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

YURANIS CAROLINA PEREZ LOPEZ

Secretaría

Código de Verificación

cb539815-c684-4f05-8283-4e167a1f5f3d



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00206 – 2020.

PROCESO: VERBAL – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ADMINISTRACION

DEMANDANTE: MARTHA PIEDAD TORRES Y OTROS

DEMANDADA: ARRIENDO DEL NORTE LTDA.

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, Mayo Diez (10) del año dos mil veinticuatro (2.024).-

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso VERBAL (Incumplimiento de Contrato) promovido por el Dr. EDGARDO RAFAEL CABARCAS MOVILLA como apoderada judicial de los señores MARTHA PIEDAD TORRES DE ARUAHAN, SADIA ZORAYA, JUAN CARLOS, IVAN ELIAS TORRES NADJAR y ALEJANDRO TAFACHE TORRES contra la Sociedad ARRIENDOS DEL NORTE LTDA., a fin de que se hagan las siguientes,

D E C L A R A C I O N E S :

PRINCIPALES:

1. Se ordene al demandado a rendir las cuentas derivadas del contrato 003688 desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, en la forma indicada por el despacho y como lo prevé el artículo 379 del CGP.

2. Que se declare en la respectiva providencia, que el demandante debe los frutos derivados del contrato de corretaje No. 003688 a los demandantes por valor \$ 165.005.400 o la suma que resulte a favor de los demandantes, desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

3. Que se condene al demandado al pago de los frutos que se hayan causado posterior a la presentación de esta demanda.

4. Que se declare en la respectiva providencia, que el demandante adeuda a los demandantes el valor de los servicios públicos domiciliarios y reparaciones locativas derivadas del contrato de corretaje No. 003688, desde el 1 de enero de 2020 hasta el auto que apruebe las cuentas, por la suma de \$47.677.084 o la que resulte demostrada en el proceso.

5. Que se condene a los demandados a pagar las costas y agencias en derecho derivadas de la presente acción judicial

SUBSIDIARIAS

6. Que se declare que, entre ARRIENDOS DEL NORTE S.A., NIT 890.112.204-6, existió un verdadero contrato de mandato para la administración del inmueble ubicado en la carrera 56 No. 74-146 desde el día 7 de julio de 2001 según contrato No. 003688.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

7. Que se declare el incumplimiento del contrato de Administración de Inmueble (mandato) por parte ARRIENDOS DEL NORTE S.A NIT 890.112.204-6 y se constituya en mora al demandado y a favor de mis representados a partir del 1 de enero de 2020.

8. Que se condene al demandado a cancelar el valor de los servicios públicos que se adeudan desde el 1 de enero de 2020 hasta el momento en que se dicte sentencia por la suma de \$47.677.084 o la que resulte probada en el proceso.

9. Que se condene a ARRIENDOS DEL NORTE S.A NIT 890.112.204-6 a pagar las siguientes sumas como indemnización de perjuicios:

Por concepto de daño emergente:

El valor correspondiente a CIENTO VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS (\$ 129.647.100), por lo cánones de arriendos causados hasta el mes de noviembre de 2020, como frutos pendientes de la explotación del inmueble.

Por la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$47.677.084) o la que resulte probada en el proceso, correspondiente a los siguientes conceptos: - La suma de \$4.435.799 por concepto del servicio de Gas Natural no cancelado desde el 1 de enero hasta el 30 de noviembre de 2020 y los que se llegaren a causar en desarrollo del presente trámite.

- La suma de \$2.297.725 por concepto el servicio de acueducto, alcantarillado y aseo no cancelado desde el 1 de enero hasta el 30 de noviembre de 2020 y los que se llegaren a causar en desarrollo del presente trámite.

- La suma de \$15.943.560 por concepto del servicio de energía eléctrica no cancelado desde el 1 de enero hasta el 30 de noviembre de 2020 y los que se llegaren a causar en desarrollo del presente trámite.

- La suma de \$25.000.000 por concepto del servicio de reparaciones locativas que deben realizarse en el inmueble.

POR LUCRO CESANTE

10. El valor de ONCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS CIEN PESOS (\$ 11.786.100) desde el mes de diciembre de 2020 y por cada mes que transcurra sin que se liquide el contrato de administración de inmueble No. 003688.

11. Que se condene a los demandados a indexar las sumas que se llegaren a reconocer y a cancelar intereses de mora a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda.

12. Que se condene a los demandados a entregar el inmueble en las mismas condiciones en las que fue entregado en administración.

13. Que se condene a los demandados a pagar las costas y agencias en derecho derivadas de la presente acción judicial.

HECHOS:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

4. Desde el mes de enero de 2020, ARRIENDOS DEL NORTE S.A. no ha entregado a mis mandantes MARTHA PIEDAD TORRES DE ARUACHAN, SADIA ZORAYA TORRES NADJAR, JUAN CARLOS TORRES NADJAR, SARA FARIDE TORRES NADJAR (representada por Alejandro Tafache) e IVAN ELIAS TORRES NADJAR los frutos pendientes producto de la explotación del inmueble, cuya obligación se encuentra contenida en el contrato de corretaje No. 003688, tal como lo refleja el estado de cartera entregado a mis mandantes y el cual se anexa como prueba No.

5. En diversos correos electrónicos, como el de fecha 10 de septiembre de 2020, los aquí demandantes han solicitado explicaciones y el pago de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje suscrito con ARRIENDOS DEL NORTE S.A. en su calidad de administrador del inmueble y el cual se anexa como prueba No. 5.

6. En conversaciones informales, ARRIENDOS DEL NORTE S.A., manifestó, que el no pago se debía a que la póliza del contrato de arriendo firmada con los inquilinos no cubría la totalidad del cánón de arrendamiento y por ello no la activaban y que estaban presionando a los propietarios y para ello solicitaron autorización para iniciar una acción ejecutiva por el no pago de los cánones (diferente a un proceso de restitución de inmueble arrendado)

7. Ante el incumplimiento de los arrendatarios, ARRIENDOS DEL NORTE S.A., radicó demanda ejecutiva el día 9 de marzo de 2020, correspondiéndole por reparto al Juzgado 6º Civil Municipal de Barranquilla bajo el radicado 2020-000121-00, contra los inquilinos, tal como lo aportó como prueba la misma demandada en la contestación de la demanda.

8. Desde el mes de agosto de 2020, los demandantes solicitaron información sobre el pago de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje No. 003688 celebrado con Arriendos del Norte y además que se le informara el estado del proceso ejecutivo, y el cual se anexa como prueba No. 6

9. El 17 de marzo de 2020, se expidió el Decreto 417 de 2020 (posterior a la presentación de la demanda ejecutiva por parte de Arriendos del Norte), en el cual se declaraba el estado de emergencia Económica, Social y Ecológica e inició el estado de emergencia sanitaria, no obstante esta situación no es de relevancia como lo pretende hacer ver el demandado en su estado de cartera y en las confesiones realizadas en la contestación de la demanda inicial (Al referirse al hecho 5), ya que los incumplimientos venían desde el año 2019, por demás, los estados de cartera indican y así fue confesado, que ellos asumieron el pago del cánón correspondiente al mes de diciembre de 2019, motivo suficiente para que los arrendatarios fuesen beneficiarios de los alivios contemplados en los diferentes Decretos expedidos por el Ejecutivo.

10. El 4 de junio de 2020, el ejecutivo expidió el Decreto 797 de 2020, en el cual se facultaba a los arrendatarios de locales o inmuebles comerciales a terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento, cancelando una tercera parte de la penalidad pactada, siempre y cuando se cumplieran los siguientes requisitos:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

- a. Que la terminación se diera hasta el 31 de agosto de 2020.
- b. Cancelar un tercio de la cláusula penal (se excluyen otros tipos de sanciones)
- c. Que el arrendatario se encuentre al día en el pago de los cánones de arriendo.
- d. Que se encuentre al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios.
- e. Las demás obligaciones pecuniarias derivadas de la ejecución del contrato.

11. Por situaciones ajenas a los propietarios, ARRIENDOS DEL NORTE S.A., no actualizó el valor del seguro de arriendo, motivo por el cual no quiso afectar dicha póliza, el documento aportado por la pasiva en la contestación de la demanda inicial, da cuenta de un aval para iniciar acciones judiciales, muy diferente a no activar la póliza judicial, lo que se puede advertir es, que ya Arriendos del Norte había solicitado la activación de la póliza y al no tener respuesta positiva por parte de la aseguradora, solicitaron autorización para demandar, ocultando dicha situación a la parte activa, revelando una clara falta de diligencia que debió tener en la actividad comercial que ejecuta.

12. El 14 de agosto de 2020, el señor Juan Carlos Torres, solicitó el cumplimiento de las obligaciones del contrato y que se rindieran cuentas sobre los frutos que no se estaban percibiendo de la explotación económica del inmueble, tal como se evidencia en la prueba No. 7.

13. El 18 de agosto de 2020, ante la displicencia de Arriendos del Norte, el inmueble fue abandonado por los arrendatarios, sin terminar el contrato, sin cancelar sus obligaciones pecuniarias, sin pagar los servicios públicos, adicionalmente retiraron todos los elementos del restaurante de manera inadecuada, causando daños tal como se muestra en las fotografías que se allegan como prueba.

Lo aquí observado es una muestra más de la falta de diligencia de Arriendos del Norte, en ejecutar sus actividades contractuales con la debida probidad que se exige en razón de la actividad comercial con la que participa en el mercado.

14. El 23 de noviembre de 2020, los propietarios del inmueble realizaron una consulta sobre el estado de las obligaciones por concepto de servicios públicos del periodo febrero a noviembre de 2020, arrojando los siguientes valores pendientes de pago: - Por concepto de energía eléctrica la suma de \$ 15.943.560 según el reporte de Electricaribe.

- Por concepto de Acueducto, Alcantarillado y Aseo la suma de \$ 2.297.725, según el reporte de cartera realizado ante dicha empresa.

Lo anterior se aporta como prueba No. 8.

15. El día 23 de diciembre de 2020, Gases del Caribe S.A. E.S.P., reportó el estado de cartera del inmueble dentro del plazo comprendido de los meses de junio a diciembre de 2020, por valor de \$ \$ 4.435.799.

. Los anteriores valores están relacionados como prueba No. 9 y 9A.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

16. El 26 de agosto de 2020, el señor Alejandro Tafache (de quien ya se ha mencionado, está facultado mediante poder general), solicitó que se le rindieran cuentas sobre los frutos que debió generar el inmueble, ya que Arriendos del Norte manifestó haber reportado el siniestro a la aseguradora, tal como se observa en el correo enviado en esa fecha y que se relaciona como prueba No. 10

En dicho correo electrónico, se solicitó que se cumplieran con las obligaciones del contrato de administración de inmueble debido a que las acciones desplegadas, fueron planificadas por el departamento jurídico de Arriendos del Norte.

17. El 19 de agosto de 2020, se solicitó a Arriendos del Norte, la documentación referente al contrato No. 003688 y el estado de Cartera actualizado, documento que es aportado como prueba No. 11 y 11A.

18. En dos ocasiones el señor JUAN CARLOS TORRES (14 y 18 de septiembre de 2020) solicitó las llaves del inmueble para verificar su estado, vale la pena resaltar, que en la última oportunidad, no fueron recibidas nuevamente las llaves por la inmobiliaria, argumentando que los arrendatarios habían recibido material y formalmente el inmueble, sin acta de entrega, liquidación de contrato o cualquier otro documento que extinguiera la relación, desconociendo las obligaciones contraídas en el Contrato No. 003688. En dichas visitas se ha evidenciado el deterioro como en pruebas a continuación anexadas.

19. El 2 de octubre de 2020, se le envió a Arriendos del Norte, por parte del suscrito, memorando de entendimiento a la inmobiliaria con el ánimo de conciliar las diferencias, documento que es aportado como prueba No. 12 Y 12A.

20. En la actualidad, la inmobiliaria ni ha terminado el contrato de administración de inmueble ni ha recibido el inmueble por los arrendatarios, ni ha activado la póliza de arriendo, no ha rendido cuenta sobre los frutos pendientes, todo lo anterior en detrimento de los intereses de mis representados.

21. El proceso ejecutivo presentado da muestra de que Arriendos del Norte no ha gestionado ningún alivio a los arrendatarios, simplemente pretende excusarse del no pago en su debido momento de sus obligaciones, como se muestra en la prueba No. 14.

ACTUACIONES PROCESALES:

La presente demanda fue presentada para reparto el día 4 de diciembre del año 2020 siendo repartida y adjudicada a este Juzgado el mismo día.

Por providencia de fecha 11 de diciembre del año 2020, se inadmitió la demanda para que fuera subsanada.

Posteriormente por auto de fecha enero 15 del año 2021, se admitió la demanda.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Notificada la parte demandada contesta la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones previas, de mérito y demanda de reconvencción.

La demanda de reconvencción fue admitida mediante auto de fecha marzo 19 del año 2021, siendo contestada, proponiendo las siguientes excepciones de mérito: CONFESION DE PARTE A TRAVES DE APODERADO JUDICIAL, RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS PROPIETARIOS HOY DEMANDANTES y COBRO DE LO NO DEBIDO, VALIDEZ DE LOS ACUERDOS CONTENIDOS EN EL CONTRATO DE CORRETAJE Y RATIFICADOS CON LAS ACTUACIONES DE LOS HOY PROPIETARIOS DEMANDANTE.

Resueltas las excepciones previas y rechazada la demanda de RECONVENCION por no ser subsanada como se le indicó en el auto de fecha mayo 11 del año 2022, se procedió a fijar fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del estatuto procesal.

Surtidas las etapas pertinentes en debida forma, sin que se observa causal de nulidad e irregularidad que invalide todo lo actuado dentro del presente proceso, y estando dentro del término para dictar sentencia y habiendo escuchado los alegatos por las partes, se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda previa las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Para Dirimir el litigio procede el Despacho a estudiar lo siguiente:

El código civil define el contrato de la siguiente forma en su artículo 1495: *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada Parte puede ser de una o de muchas personas”*

En el Art. 1496 del Código Civil dice expresamente: *“El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y Bilateral, cuando las partes contratantes se obliga recíprocamente”*.

Por su parte el Art. 1500 del Código Civil dice: *“El contrato es real, solemne y consensual”*.

El contrato de corretaje

Ahora, tratándose del contrato de corretaje, conforme al numeral 8 del artículo 20 del C.Co es de naturaleza mercantil, para todos sus efectos legales; bilateral, típico, autónomo frente al acto jurídico que se busca concluir, independiente y principal, porque tiene su propio objeto, donde las partes en el contrato de mediación no son las mismas que en el contrato concertado, y, lo consagran los artículos 1340 y ss del Código de Comercio, donde se define, se establece su remuneración, deberes y sanciones.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Al efecto, el artículo 1340 de tal cuerpo normativo dispone: *“Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación”*

En Sentencia SC11815-2016, radicado nro. 2008-00473-01, del 6 de septiembre del 2016 con ponencia de la Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO, dicho contrato se analiza en los siguientes términos:

“A partir de lo dispuesto en los artículos 1340 y 1341 del Código de Comercio, es definido por la Corte como aquel en que “una parte llamada corredor, experta conocedora del mercado, a cambio de una retribución, remuneración o comisión, contrae para con otra denominada encargante o interesada, la obligación de gestionar, promover, concertar o inducir la celebración de un negocio jurídico, poniéndola en conexión, contacto o relación con otra u otras sin tener vínculos de colaboración, dependencia, mandato o representación con ninguno de los candidatos a partes” (CSJ SC. Del 14 de septiembre de 2011, rad. 05001-3103-012-2005-00366-01)

Destacan en esa definición las principales obligaciones de cada una de las partes, constatándose su bilateralidad, de modo que, dependiendo de quién emitió la oferta, su aceptación tácita a la misma queda demostrada con hechos indubitables que pongan comienzo a la ejecución de las prestaciones a su cargo.

El corredor tiene, pues, una primera obligación consistente en desplegar sus esfuerzos para conseguir interesar a una tercera persona en el negocio que el proponente desea concluir, con la finalidad de relacionarlos, de ponerlos en contacto. A su cargo corren además otras obligaciones, como la prevista en el artículo 1344 del Código de Comercio, referida a “comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio”. Pueden asimismo deducirse deberes de confidencialidad, o de imparcialidad cuando ha recibido el encargo de dos personas distintas y eventualmente partes contrapuestas en un contrato (Garrigues) así como la de atender las instrucciones recibidas del comitente.

Para éste, solicitante de los servicios de mediación, esto es, el encargante o interesado, se genera la obligación de pagar la comisión en tanto ese contacto realizado por el mediador resulte en la efectiva celebración del contrato respectivo

De suerte que la ejecución del corretaje propuesto significará, para el corredor, el comienzo de esas actividades tendientes a la consecución del tercero interesado, así como el de brindar la información pertinente en los términos ya anotados. Al paso que, para el interesado en la mediación, esa ejecución inequívoca deberá corresponder a las obligaciones y los deberes, si se quiere, secundarios de conducta que son inherentes a la relación comercial de que se trata, puesto que el pago de la comisión es prestación que debe honrar una vez nazca, y ello acaece ya celebrado el negocio entre el “encargante” y el “tercero”. Por manera que, en línea de principio, sólo el cumplimiento de esas cargas o deberes de prudencia, corrección e información, podrían constituirse, atendidas las circunstancias, en hechos inequívocos que denoten aceptación de la oferta de corretaje, como cuando verbalmente comunicada por el mediador el destinatario –eventual comitente– la acepta con un hecho inequívoco inmediatamente realizado, como bien puede ser la entrega de documentación e instrucciones para el adelantamiento de la promoción a cargo del intermediario.”



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

El corretaje inmobiliario es la intermediación que hace un tercero para poner en contacto a un vendedor de un inmueble con su posible comprador; también aplica en el caso de arriendo. El intermediario se conoce como corredor o agente inmobiliario, comúnmente, algunas personas le llaman intermediario o comisionista. Los contratos de corretaje están hechos para comisionistas, es decir, no se trata de un contrato laboral como tal, sino que tiene una naturaleza más civil o mercantil que busca otorgar una comisión por la ejecución de un negocio.

El contrato de corretaje se entiende concluido, si el corredor está habilitado para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente.

¿Cuáles son las obligaciones del corredor inmobiliario?

El corredor debe: a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar; b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes; c) comunicar a las ...

ANALISIS CASO CONCRETO

Sentados los anteriores postulados se precisa descender al caso en concreto, a fin de determinar si se da el incumplimiento por parte de la demandada ARRIENDOS DEL NORTE LTDA., en el contrato de corretaje, suscrito con los demandantes, si con base al incumplimiento se ha generado perjuicios a la pasiva, por la no entrega oportuna del inmueble dado en administración.

Dentro del plenario reposa el siguiente acervo probatorio:

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTALES:

1. Contrato de Corretaje celebrado entre las partes.
2. Requerimientos de Los propietarios a Arriendos del Norte S.A.
3. Solicitud de Documentos a Arriendos del Norte.
4. Respuesta de Arriendos del Norte entregando documentación solicitada y estado de cartera.
5. CERTIFICADO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA, con el No. de Matrícula 040-16336, anotación No. 16, en la que consta adjudicación en sucesión del inmueble a los demandantes, tramitado en la Notaría Primera de Soledad y elevado a escritura pública No. 2110 del 24 de abril de 2006.
6. Estado de cartera sobre el contrato de corretaje No. 003688, tal como lo reflejan el estado de cartera entregado a mis mandantes.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

7. Correo electrónico, de fecha 10 de septiembre de 2020, en el cual los demandantes exigen una presentación de las cuentas y el cumplimiento de las obligaciones del contrato
8. Correo electrónico del mes de agosto de 2020
9. Correo electrónico del 14 de agosto de 2020, del señor Juan Carlos Torres
10. Consulta en los portales electrónicos de las empresas de servicios públicos de Electricidad y Acueducto
11. y 11A. Estado de cartera reportado por Gases del Caribe de fecha 23 de diciembre 2021
12. Solicitud de rendición de cuentas por Alejandro Tafache
13. y 13A. Documentación entregada por Arriendos del Norte, referente al contrato No. 003688 y el estado de Cartera actualizado
14. y 14A. Memorando de Entendimiento de fecha 2 de octubre de 2020.
15. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO DEL INMUEBLE

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA.

DOCUMENTALES:

1. Contrato de Corretaje de fecha siete (7) de Julio de dos mil uno (2.001).
2. Carta de fecha veintidós (22) de Enero de dos mil catorce (2.014), suscrita por el demandante JUAN CARLOS TORRES NADJAR, en la que solicita el aumento del canon de arrendamiento.
3. Contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad que represento con los arrendatarios EL SABOR DEL MARISCO LTDA Y OTROS.
4. Carta de autorización de fecha 17 de febrero de 2020, suscrita por los demandantes JUAN CARLOS TORRES NADJAR, ALEJANDRO TAFACHE TORRES y MARTHA PIEDAD TORRES NADJAR para iniciar proceso ejecutivo en contra de los arrendatarios.
5. Copia del proceso ejecutivo radicado con el número 08001-40-53-006-2020-00121-00, el cual correspondió por reparto al Juzgado Sexto Civil Municipal de Barranquilla.
6. Cartas varias enviadas a EL ARRENDATARIO EL SABOR DEL MARISCO, y respuesta a las mismas.
7. Comunicación de fecha 31 de agosto de 2020 de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.
8. Informe Siniestros Ingresados. Donde figura Solicitud No. 3429152 con dato de ANULADO, por SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.
9. Comprobante de consignación DAVIVIENDA – FORMATO CONVENIOS EMPRESARIALES 86384954 a favor de SEGUROS BOLIVAR, con sello de recibido de fecha 13 de mayo de 2015, por valor de \$307.400.00.
10. Comunicación de fecha 12 de mayo de 2015 dirigida por mi representada a INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.
11. Comunicación de fecha 31 de agosto de 2020 de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.
12. Resultado de estudio de la COMPAÑÍA DE INFORMACIONES E INVESTIGACIONES S.A, hoy INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

TESTIMONIALES:

LEONARDO ESTEBAN RUA OSORIO
YANETH MARIA TOVAR SIERRA

En el proceso se escucharon las declaraciones de:

INTERROGATORIO DEL DEMANDANTE IVAN ELIAS TORRES NADJAR

PREGUNTADO. Diga los motivos por los cuales presentó la demanda.

CONTESTO: *“La casa es familiar, mi señora madre la tenía alquilada, Arriendos Del Norte era quien administraba, y cada uno recibíamos el pago de arriendo, y hubo un momento en que comenzó caerse en los pagos, mi hermano era quien estaba encargado de esos. Hay había un restaurante que se llamaba el Sabor del Marisco y una noche se mudaron y dejaron la casa destruida y por eso inicia esta demanda, Arriendo del Norte no da respuesta, nos tocó pagar los servicios públicos, reconstruir la casa, era una casa muy bonita. Arriendos Del Norte no nos entregó la casa, nos tiraron las llaves, mi hermano es el que sabe sobre la tirada de las llaves, no hubo una entrega formal de la casa, no hay ningún acta de entrega. Los inquilinos que estaban se fueron en la noche y dismantelaron la casa, ellos no validaron el seguro de arriendo para el pago de los canones adeudados, la aseguradora deja de amparar, en ningún momento fue por el canon. Mi hermano Juan Carlos era el que tenía relación con Arriendos Del Norte. Yo no asistir a la entrega del inmueble. Arriendos Del Norte no renovó el Seguro. El Sabor Del Marisco venía con dificultades en el pago antes del año 2020. En diciembre del año 2019, la aseguradora cubrió el arriendo ese fue el último cheque, y a cada uno se le entrego su parte. No sé si se inició proceso de restitución, en ningún momento nos han informado de los procesos que iniciaron Arriendo Del Norte. Tengo entendido que Arriendo Del Norte tiene otra razón social. No tengo conocimiento de que le hayan entregado el inmueble a mis hermanos, no hay nada, ninguna acta de entrega, nunca hicieron entrega del inmueble”.*

INTERROGATORIO DEL SEÑOR JUAN CARLOS TORRES NADJAR

PREGUNTADO. Diga los motivos por los que usted presento esta demanda.

CONTESTO: *“Para que nos paguen los perjuicios, por la forma como mal administraron nuestra casa, no la entregaron, el mal estado de la casa y nunca afectaron la póliza. Durante un tiempo yo era el encargado de la casa y después mi sobrino Alejandro. No hubo entrega formal de la casa, no hubo acta de entrega y nos tiraron las llaves por la ventana. Arriendo Del Norte, nunca llevaron ningún proceso, no hicieron nada, nunca nos enteramos de un proceso ejecutivo. No tengo notifica de que hayan instaurado un proceso para el pago por daño del inmueble. En el 2001 mi madre le dio el inmueble a Arriendo del Norte, para que lo administrara. Yo nunca asistí a ninguna entrega del inmueble. No sé si iniciaron proceso ejecutivo, me estoy enterando en este momento. El inmueble tuvo un incremento de 5 millones a ocho millones, tuvo un incremento de un 60%, ya que el canon estaba por debajo. La aseguradora negó el seguro y no pago, no sé porque negó el pago. Allí ahora funciona un restaurante desde noviembre del año 2022”.*

INTERROGATORIO DE LA SEÑORA MARTHA PIEDAD TORRES DE ARRACHAN.

Manifiesta que instauro esta demanda por que se robaron de la casa, el techo, los alambres y no nos entregaron la casa, nos tiraron fueron las llaves. No tengo



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

conocimiento por que no pagaron el seguro. Las llaves nos las tiraron a las llantas del carro y las recogimos, nos las tiraron a la calle, ellos me consignan por ese inmueble, nos dijeron que el inmueble estaba solo y desvalijado, se debía agua, luz, gas, Nunca nos llamaron por parte de Arriendos Del Norte- La verdad es que no pagaron el seguro. No tuvimos acceso al seguro de los canones, ellos incumplieron porque no pagaron el seguro. Seguros Bolívar niega el pago del siniestro, el pago se hizo antes de pandemia. Creo que en Diciembre del año 2019, fue el último mes que pagaron. Siempre hubo acuerdo entre nosotros, el arrendatario y la administración, la aseguradora no pago el 50%. No me acuerdo si hubo un proceso ejecutivo en contra del Sabor del Marisco. Ahora está un restaurante El Edén y tiene como un año. No otros hicimos acuerdo de pago para cancelar los servicios. El abandono de los que estaban administrando. En Diciembre del año 2019 fue el último pago. Llevaban como tres meses sin pagar los que estaban en el inmueble, me imagino que fue la administración la que pago. No nos informaron, yo solo se que deje de recibir los pagos. El aumento que se dio en el año 2014, fue de común acuerdo, y no se quejaron por el aumento del canon. Yo nunca firme un acta de entrega.

INTERROGATORIO DE LA SEÑORA SADIA ZORAYA TORRES NADJAR

Manifiesta lo siguiente: *“Por el abandono de la casa que fue acabada, Arriendo Del Norte, no nos entregó la casa, no tuvimos ninguna comunicación por parte de Arriendo del Norte, Nosotros tuvimos que pagar todos los servicios. El inmueble no lo hemos recibido, Los señores del Sabor Del Marisco se fueron en la noche y acabaron con todo el inmueble, Nadie nos entregó el inmueble, Juan Carlos y Alejandro eran los encargados de ir a Arriendos Del Norte. No nos entregaron la casa y desde hace un año funciona un restaurante, yo iba a recoger mi cheque a Arriendos del Norte, el 50% de los canones estaba asegurado, en el año 2014 se incrementó el canon del arriendo, no me acuerdo en cuando se incrementó. Seguros Bolívar negó el pago. Antes de pandemia se fue el restaurante, en el año 2014 se incrementó de cinco millones a ocho millones, eran lo que cobraban por el sector, y se subió de común acuerdo. En el año 2019 nos cancelaban en cheque, nosotros llegábamos personalmente a buscarlo. No nos comunicaron por parte de Arriendo Del Norte, la dificultad que enia el arrendatario. La cada quedo destruida los que estaban allí se llevaron todo y después los indigentes se robaron todo porque fue abandonada la casa. Los encargados del inmueble era Juan Carlos y después Alejandro. Del proceso ejecutivo no nos informaron”.*

INTERROGATORIO DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE ARRIENDOS DEL NORTE: MARILYS ELENA DEL TORO.

Esta manifiesta lo siguiente: *“En el año 2020, en el mes de marzo ya no estaba funcionando el restaurante. En agosto devolvimos el bien, se hicieron lo pertinente para el cobro del seguro, los restaurantes no estaban abiertos al público por la pandemia. El 18 de septiembre del año 2020 fueron a la casa Juan Carlos, Martha con el señor Rue, a hacer la entrega de la casa, No estaba la casa como se debía entregar, no estaba en un 100%. Leonardo Rua era el abogado de Arriendo del Norte. Fueron a revisar la casa, esta se encontraba destruida. Pero nosotros no tuvimos acta de entrega con el inquilino, El inmueble no se hizo acta de entrega, los propietarios no quisieron, ellos nunca firmaron nada. Ellos fueron a la oficina, y no se le tiraron las llaves en ningún momento. Si se les paso comunicación que se daba por terminado el contrato de administración del inmueble,*



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

formalmente no se hizo acta de entrega del inmueble. El 18 de agosto del año 2020, encuentra desocupado el inmueble. Hasta diciembre del año 2019, se le cancelo a los propietarios del inmueble. Por el valor excesivo en el canon de arriendo, genero el incumplimiento por los inquilinos en el pago. Todo esto fue de forma verbal. PREGUNTADA. Hubo o no reclamación formal por parte de los arrendatarios del 2014 a 2019, por el aumento del canon. CONTESTO: No hubo. Igualmente manifiesta en su declaración que la aseguradora no aumento el amparo, nosotros lo solicitamos, pero la aseguradora no acepto, de esta situación le pusimos en conocimiento al representante de los propietarios”

TESTIMONIOS DE LA PARTE DEMANDADA SEÑOR LEONARDO ESTEBAN RUA OSORIO,

Este en su declaración manifestó lo siguiente: “Si tengo conocimiento de un proceso que inicio la familia Torres contra Arriendos Del Norte, Yo trabaje desde el año 2016 hasta febrero del año 2021, como Coordinador, donde había un contrato de Corretaje y un contrato de arriendo con el Restaurante El Sabor Del Marisco. El señor Juan Carlos Torres Nadjar incremento el canon en un 60%, el cual no estaba acorde con lo establecido en el contrato. Se hizo la solicitud a la Aseguradora Seguros Bolivar para que garantizará el canon, pero el Sabor Del Mársica no pudo con las garantías. Con Juan Carlos Torres siempre fue la comunicación con este señor. Para los meses de la pandemia la actividad de los restaurantes se encontraba cerrados. No hubo apoyo. En agosto se entrega el inmueble lo cual se hizo en presencia de los propietarios y se les entrega las llaves por autorización del señor JUAN CARLOS. Acta de entrega formal no quedo, solo se entregó en el sitio. El inmueble se encontraba deteriorado. No se hizo documentos de Acta de entrega en forma formal. Si se efectuó un acta de entrega del inmueble por parte de los propietarios a la inmobiliaria. Los arrendatarios fueron encontrados por los propietarios. No había ningún documento de entrega, ese dio entregue las llaves, personalmente yo al señor JUAN CARLOS, en agosto o septiembre me devolvieron las llaves. Hubo una reunión Arriendos Del Norte con los demandantes, donde se le informo que se debía iniciar un proceso de Restitución y un Ejecutivo. Solo se tomó la decisión que se iniciara el proceso Ejecutivo. No sé si hubo un proceso para el incremento del canon, y no s como e hizo ese incremento. En el año 2020 dejaron el inmueble los inquilinos. Se intentó el cobro a la Aseguradora, pero esta no pago por pandemia, En Enero del año 2020 no se recibieron más arriendo, en el mes de marzo se generó el Covid. La entrega del inmueble se hizo de manera verbal, él me manda la autorización de entrega de las llaves por Wasatch, a una persona que este autorizo. El único que atendida a la familia era yo, el proceso ejecutivo estaba en curso. En enero de 2021 me retire y no sabía decirle en que termino el proceso ejecutivo. El que siempre iba por los extractos era el señor JUAN CARLOS, quien era el representante de sus hermanos, el cheque iba fraccionado. No existía un acta forma de entrega del inmueble de los propietarios a la inmobiliaria. Quien tarea el arrendatario es el propietario a Sabor Del Marisco. En agosto del año 2020, los daños fueron realizados por el Sabor Del Marisco, quien era quien tenía arrendado el inmueble. En agosto se entregó el inmueble no hubo acta formal de entrega. Nunca existió un inventario del inmueble. En agosto del año 2020 se desocupa el inmueble y se les entrega a los propietarios. Había un Decreto expedido donde se facultaba dar por terminado el contrato por Pandemia. Los propietarios tomaron fotos del inmueble, pero no se hizo acta de entrega.

TESTIMONIO DE LA PARTE DEMANDADA SEÑOR YANETH MARIA TOVAR SIERRA.

Esta manifiesta lo siguiente: “Yo trabaje en Arriendo Del Norte desde el año 2013 hasta el año 2020, trabajaba en el área de contabilidad, era encargada de hacer los cheques. Inicialmente los



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

propietarios entregaron el inmueble a Arriendo del Norte den el año 2001, en el año 2008 se hizo un contrato de arriendo con el Sabor Del Marisco. En el año 2019, empiezan a caer en mora el pago de los canones, dejaron acumular los canones de pago. En febrero del año 2020 estaban atrasados en el pago. En el año 2014 hubo un incremento, y los arrendatarios aceptaron, ellos venían pagando normal, pero se empezaron a caer, en ese momento estaban bien y pagaban, pero la situación se les complico en el año 2019, donde empezaron a caer en mora, sin embargo, se les seguía pagando el porcentaje a cada hermano. Esa información correspondida al área jurídica y al administrador, y el administrador me informaba porque yo hacia los cheques. El conocimiento que tengo es de oída, porque me informaba. No estuve presente en ninguna reunion, lo que sabía era por lo que me comunicaba el administrador. En diciembre del año 2019, ya estaban atrasados los inquilinos, y pagaron hasta el mes de noviembre y lo pagaron en el año 2020, en enero y febrero, abonaron al mes de diciembre y noviembre del año 2019. Se hizo la reclamación a la Aseguradora, pero el seguro negó el pago por la pandemia. Respecto a la entrega tengo entendido que se hizo un acta de entrega, pero los propietarios no quisieron firmar. No se hizo un acto formal, pero si se hizo la entrega. El señor JUAN CARLOS recibió las llaves y después la devolvió a la empresa porque el bien estaba deteriorado. El señor JUAN CARLOS, le dijo al señor LEONARDO que una tercera persona iba a recibir las llaves, eso fue en agosto del año 2020. El señor JUAN CARLOS era el representante legal de los hermanos. En agosto del año 2020, se les entregaron unos estados de cuentas, Hasta Diciembre del año 2019 se les pago a los propietarios. No hubo Acta de entrega del inmueble de los propietarios a Arriendos Del Norte. Cuando se hizo el aumento exagerado en el año 2014, la aseguradora pido más garantías, pero esta no se hizo. Todo esto lo se ´por información del administrador. Hubo entrega de las llaves y no del inmueble que estaba abandonado. Los inquilinos no manifestaron la situación de que no podían pagar, pero con la pandemia dejaron de pagar”

Antes de arribar a una decisión de fondo se hace necesario estudiar la legitimación en causa de las partes procesales y se observa que la parte activa y pasiva se encuentran legitimadas, teniendo en cuenta primero que los demandantes son los propietarios del inmueble, el cual dieron en administración a la entidad ARRIENDOS DEL NORTE LTDA., desde el mes de julio del año 2001, y la demandada funge como Administradora del inmueble, conforme reza en el contrato de corretaje de fecha 07 julio de 2001.

Está demostrado en el plenario que El inmueble dado en administración a la demandada, era de propiedad de la señora FARIDE NADJAR DE TORRES (Q. E.P.D), tal como reza en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-16336 y posteriormente los señores MARTHA PIEDAD TORRES NADJAR, SADIA ZORAYA TORRES NADJAR, JUAN CARLOS TORRES NADJAR, SARA FARIDE TORRES NADJAR E IVAN ELIAS TORRES NADJAR, adquirieron el citado inmueble por adjudicación de la sucesión de su señora Madre (Anotación 16 del citado folio).

Como quedó demostrado en el análisis efectuado en líneas anteriores la demandada ARRIENDOS DEL NORTE venía ejerciendo su función como administradora del inmueble registrado bajo la matricula Inmobiliaria No. 040-16336 desde el año 2001 hasta el año 2020, en virtud de este contrato la demandada en ejercicio de las funciones encomendadas procedió a dar en arriendo el inmueble el 1 de febrero de 2008 a la sociedad EL SABOR DEL MARISCO Ltda., contrato que se desarrollo por espacio de 12 años, en el año 2020, los arrendatarios procedieron a desocupar el inmueble de forma irregular.

El mencionado contrato de arriendo se suscribió entre ARRIENDOS DEL NORTE y la sociedad EL SABOR DEL MARISCO Ltda., por un canon de arrendamiento para



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

el año inicial (2008), de \$ 1.700.000 m.l. sufriendo un incremento sustancial en el año 2014.

Del material probatorio documental, interrogatorios, testimonios, se puede establecer que el mencionado arrendatario, dio cumplimiento al contrato de arriendo en forma normal, que solo en el año 2018 comenzó a retrasarse con los pagos sin que estos fueran por fuera del mes a cancelar, que solo en el 2019 se dieron atrasos en los canos de arrendamiento que generaron una mora.

Razón por la cual, para finales del 2019 Arriendos del Norte asume el pago de dos meses de arriendo cancelándose los a los demandantes.

Sin embargo, en el 2020 se dieron incumplimientos permanentes del pago de los arrendamientos y que genero que para el mes de agosto del mencionado año el inmueble fue abandonado por los inquilinos, dejándolo en malas condiciones, con deudas en el pago de los servicios públicos.

Para el abordaje de esta demanda, sea lo primero establecer lo que se pacto en el contrato de corretaje entre las partes encontradas en este proceso.

El contrato de Corretaje N° 003688 de fecha 7 de julio de 2001, suscrito por una parte por la señora FARIDE NADJAR DE TORRES, en calidad de propietaria del bien inmueble y por otra parte INVERSIONES Y ARRIENDOS DEL NORTE LTDA. para que se le administre en arriendo a partir de la fecha del contrato, el bien inmueble ubicada en la carrera 56 N° 74-146 Altos del Prado, establece el valor del arriendo para ese año en la suma de \$ 1.200.000 pesos, establece la comisión a cobrar por la sociedad Inversiones y Arriendos del Norte, en cumplimiento de la tarea encomendada el 10% mensual sobre el valor del canon de arrendamiento, autorizándola para que haga las reparaciones locativas necesarias para la finalidad contratada a su cargo previa autorización, además se pacta por una sola vez el pago del 30% del primer mes de arriendo a favor de Arriendos del Norte. Estableciendo que no se da celaduría del bien inmueble cuando este desocupado. Se establece que el contrato puede darse por terminado en cualquier tiempo sin que para esto deba estar el inmueble desocupado. Igualmente pacta que en caso de venta del inmueble se le da la primera opción a Arriendos del Norte, además pactan que si se llegare a demandar para la restitución del bien inmueble dado en arriendo, desde el inicio de la demanda cesan la obligación de pagar los canos de arriendo por parte de la administradora hasta que sea decidido en sentencia judicial, obteniendo la recuperación efectiva de la deuda por esta vía, además asume la propietaria del bien la responsabilidad por reclamos, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamiento.

En cuanto a la clausula DECIMO PRIMERA: manifiesta el contrato que la propietaria acepta que ARRIENDOS DEL NORTE, quede exonerada de la responsabilidad extracontractual derivada por daños o perjuicios causados a bienes de terceros y/o a personas, por no ser objeto de la actividad de la administradora, estableciendo que esta responsabilidad es exclusiva de la propietaria, quien es la responsable del estado del inmueble y por ultimo pacta que en caso de tener que presentar procesos



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

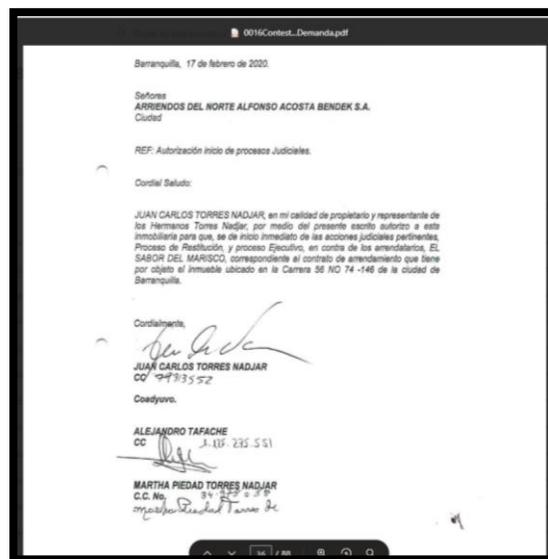
ejecutivos por mora o por cualquier otro concepto distinto a la restitución los gastos que esto genere se le cobraran al arrendatario.

Estas fueron las condiciones en la cual se pacto en el contrato de corretaje.

En el mencionado contrato se establece una serie de obligaciones al propietario del bien inmueble, entre las que se encuentran el valor de la administración, de cómo se establecía los ceses de los pagos de arriendo en caso de que se presentara una demanda de restitución para la entrega del bien inmueble, la responsabilidad a terceros y como se debía tratar en caso de mora en los cánones de arrendamiento, sin embargo, en el plenario no existe prueba del momento en que se causó la cesación de pagos, la aquí demandada hubiere iniciado proceso de restitución que le habilitara para dejar de cumplir con los cánones de arriendo, tal como fue pactado.

Lo que si hay prueba es que, el 9 de marzo de 2020, arriendos del Norte, instauró una demanda Ejecutiva para el cobro de los cánones de arriendo correspondiente a los meses de diciembre de 2019, enero, febrero y marzo de 2020, más los que se causaron con posterioridad.

Sin embargo, en el plenario fue aportado por la demandada comunicación de parte de los propietarios, de fecha 17 de febrero del 2020, en la cual le impartían ordenes a la administradora para que iniciara los procesos tanto ejecutivo como de restitución en procura de recuperar el bien inmueble y la cancelación de lo adeudado, tal como se puede ver en el pantallazo.



Pero solo hay prueba de la presentación de la demandada ejecutiva, sin que se presentara la demanda de restitución, circunstancia esta, que dio pie para que el bien inmueble fuera abandonado y con graves deterioros.

Si vamos a la literalidad del contrato que es Ley para las partes, solo cesaba la obligación de cancelar los cánones de arriendo por parte de la administradora si y solo si, se instauraba demanda de restitución del bien inmueble, pero tal demanda no fue presentada.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Por otra parte, se dice en la defensa que el inmueble fue entregado para su administración sin que mediara una acta de entrega que estableciera las condiciones en la cual estaba el inmueble, no obstante, se puede apreciar que el bien dado en administración data desde el año 2001, fecha en la cual inicia la ejecución del contrato de corretaje, que para esa fecha el bien estaba arrendado a otro inquilino, pero el contrato de arriendo que hoy nos lleva a estudiar la falta de guarda y cuidado que debió tener la sociedad Arriendos del Norte, se origina en el año 2008, es decir, que es la administradora Arriendos del Norte la que realiza el contrato de arriendo con la sociedad EL SABOR DEL MARISCO Ltda., por lo que es esta la que estaba obligada a hacer entrega del bien inmueble al arrendatario, estableciendo las condiciones en la cual le fue entregado el inmueble, circunstancias que no realizó y que fue confesado en el interrogatorio de parte realizado por este Despacho el día 06 de Octubre de 2023 como consta en la grabación de audiencia.

La parte pasiva establece en su defensa que existieron causas externas que dieron pie a que los arrendatarios incumplieran con sus obligaciones en el pago de los cánones de arrendamiento, lo que repercutió en el contrato de administración.

Tales causas las establecen de la siguiente forma:

Que para el año 2014, por ordenes de los propietarios del inmueble se incrementó el valor de los cánones de arrendamiento en una proporción elevada, es decir, que pasó de un canon de \$ 5.082.000 pesos a \$ 8.000.000, circunstancia esta que al decir de los demandados fue una de las causas de que no se pudiera seguir pagando contrato de arriendo por parte del SABOR DEL MARISCO, sin embargo, no sustentan su afirmación con ninguna comunicación de oposición por parte del inquilino, mas aun, que este incremento se realizó en el año 2014, el cual fue cumplido por los arrendatarios sin ningún reparo, y solo cuatro años después, comienzan a darse retrasos pequeños, según se dijo en este proceso, que para el 2018 SABOR DEL MARISCO, comenzaron a presentar retrasos, pero que ellos pagaban dentro del mes a cancelar, para el año 2019 a finales los inquilinos dejaron de pagar los cánones de arriendo, por lo que no se puede establecer que las razones del incumplimiento del contrato de arriendo tenga su origen el tal incremento.

La otra causa que establecen tiene que ver con la emergencia sanitaria presentada por el Covid-19, emergencia decretada por el Gobierno Nacional para el mes de marzo de 2020, si miramos este argumento, debemos establecer que, para la ocurrencia de la emergencia sanitaria, el SABOR DEL MARISCO, ya se encontraba en mora, tanto es así, que ya se había iniciado una acción ejecutiva para el pago de los arriendos en mora, por lo que tal argumento no tiene asidero máximo cuando el Decretos expedidos y en especial el DECRETO 797 de 2020.

“En el inciso 4 artículo 3 del decreto 797 de 2020, se entiende que al tener al día los pagos de cánones de arrendamiento, es posible dar por terminado el contrato de arrendamiento y servicios, así como las obligaciones a la fecha de la terminación de dicho contrato.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

ARTÍCULO 3. Terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de local comercial. Los arrendatarios de locales comerciales a los que se refiere el artículo anterior podrán terminar unilateralmente su contrato de arrendamiento, hasta el 31 de agosto de 2020.

Como consecuencia directa de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de local comercial, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, sin que proceda cualquier otra penalidad, multa o sanción a título de indemnización, proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

En caso de inexistencia de cláusula penal en el contrato, el arrendatario será obligado al pago del valor correspondiente a un canon de arrendamiento.

Para que el arrendatario pueda terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha de terminación del contrato. (subrayado fuera del texto)

PARÁGRAFO. Se excluyen de las disposiciones contenidas en el presente artículo los contratos de arrendamiento financiero - leasing.”

Es decir que no es aplicable a este caso en particular el citado DECRETO, ya que no reúne las condiciones como era estar al día en el pago del arriendo.

Era obligación de la administradora ARRIENDO DEL NORTE, velar por el cumplimiento del contrato de arriendo que esta suscribió con el SABOR DEL MARISCO, y que en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, exigir o tomar las acciones necesarias para obtener el cumplimiento del mismo, como era exigir el pago de los cánones de arriendo adeudados, la restitución del inmueble por el incumplimiento en el pago, y velar por que el inmueble le fuera entregado en buenas condiciones, como se entregó en arriendo.

En cuanto a que, si se hizo la entrega real y material del inmueble a los propietarios, por parte de la administradora ARRIENDO DEL NORTE, encontramos unas series de irregularidades, que no se ajustan a la debida guarda que tenía que cumplir el administrado del bien.

Está probado en el plenario que el inmueble fue desocupado por el SABOR DEL MARISCO, en forma clandestina, se manifiesta en las declaraciones que fue desocupado en horario nocturno y sin avisarle a la administradora del inmueble, dejando el mismo en malas condiciones.

Ahora bien, una vez abandonado el inmueble por parte de la arrendataria SABOR DEL MARISCO, el mismo fue visitado por una persona encargada de Arriendos del Norte y uno de los propietarios, estableciendo el estado de deterioro del bien inmueble, sin embargo, nada se dijo de una entrega formal del inmueble por parte de la administradora a los propietarios, es que todo se hizo en forma informal, no se levantaron actas, no se dio terminación formal del contrato de corretaje, solo según



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

las diferentes declaraciones se hizo la visita, estableciendo para la defensa que con esta visita se entregaba el inmueble, sin tomar ningún correctivo o acción que pudiera dar pie a que los propietarios no se vieran afectados por el mal proceder en el contrato de arrendamiento.

Al respecto, alega la defensa que el contrato de corretaje los exonera de pagar cualquier daño ocurrido en el inmueble, basado en la cláusula Decimo Primera, la mencionada cláusula establece: “ ...Acepto que INVERSIONES Y ARRIENDOS DEL NORTE LTDA., esta exonerada de la responsabilidad extracontractual derivada por daños y/o perjuicios causados a bienes de tercero y/o personas por cuanto esta responsabilidad se sale del objeto socio económico y la actividad propia de INVERSIONES Y ARRIENDO DEL NORTE LTDA., siendo el responsable, por mi carácter de propietario del inmueble en mención, quien lo debe mantener en buen estado de funcionamiento de manera que garantice seguridad a quien lo ocupe”.

La demandada hace un análisis de esta exoneración impuesta en el contrato, como si fuera un daño causado a un tercero, situación que no se ajusta al problema planteado en esta demanda, ya que los daños fueron causados al inmueble dado en arriendo, el cual estaba bajo la administración de Arriendos del Norte, la mencionada cláusula lo que establece es que en caso de que existiera un daño a un tercero por el estado del inmueble, este perjuicio estaba a cargo del propietario del inmueble, nada dice que exoneración del administrador del inmueble en caso de que se diera un daño en el inmueble.

Era obligación de la administradora del inmueble velar por el cumplimiento del contrato de arriendo suscrito entre ARRIENDO DEL NORTE y EL SABOR DEL MARSCO, cuyo objeto no fue cumplido.

Ahora bien, aunque no existió una terminación formal del contrato de corretaje, no es menos cierto, que los propietarios comenzaron a disponer del inmueble desde que por autorización de ellos les fue entregado las llaves del mismo, es tanto así, que empezaron hacerle reparaciones y posteriormente se dio en arriendo directamente por parte de los propietarios sin que cursar la intervención de la hoy demandada.

Por lo que se infiere que hubo una terminación tácita del contrato de corretaje desde el día 18 de septiembre de 2020.

Como quiera se establecieron en esta demanda los elementos que constituyen el incumplimiento del contrato se procede abordar las excepciones para determinar si tienen vocación de enervar tales presupuestos.

1.- CONFESIÓN DE PARTE A TRAVES DE APODERADO JUICIAL

Sustenta la parte pasiva como fundamento de esta excepción lo siguiente: “...Se configura esta excepción, de acuerdo a lo manifestado en el escrito de la demanda en los hechos primero, cuarto y quinto ya que de manera espontánea el apoderado judicial de los



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

propietarios demandantes manifiesta el conocimiento pleno de las situaciones allí narradas en los hechos de la demanda.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta que los propietarios demandantes siempre tuvieron conocimiento de todos los acontecimientos, ya sea de manera formal o informal, y así se lo hicieron saber a su apoderado judicial, no es posible que pretendan desconocer las actuaciones de la sociedad demandada, las cuales se ajustan al marco legal y contractual con los demandantes y con los arrendatarios, razón por la cual no les asiste el derecho para reclamar dinero alguno, ni mucho menos solicitar el embargo de dineros o bienes, toda vez, que esa circunstancia da derecho a mi representada a exigir reparación por los daños y perjuicios que pudiesen llegar a ocasionar éstas medidas, los cuales se pueden cobrar por la vía judicial...”

Sobre esta excepción de mérito, que no está llamada prosperar, habida cuenta que lo que se estable en el escrito de demanda, son los hechos que fundamenta esta demanda, es decir, era obligatoria referirse a la existencia del contrato de corretaje, el cual no hay duda de su existencia, el cual es el objeto de la relación contractual entre las partes, ahora bien, en relación a las otras afirmaciones en la cual establece que para la demandada existe una confesión, es claro que el conocimiento de comunicación de no pago de la póliza, no exime de responsabilidad en la falta de existencia o la modificación sufrida en ella, es tanto así, que en comunicaciones presentadas por los demandantes, exigen que se afecte la póliza.

En cuanto a que tenía conocimiento de la existencia de la demanda ejecutiva, no es menos cierto, que también se le dio la orden de presentar demanda de restitución, además de que esto no constituye confesión alguna.

2.- RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS PROPIETARIOS Y HOY DEMANDANTES.

Sustenta la parte pasiva como fundamento de esta excepción lo siguiente: “...Se configura esta excepción, teniendo en cuenta que, a los demandantes, no les asiste el derecho invocado en la demanda, toda vez de que han logrado demostrar que, como propietarios del inmueble, impartían las órdenes a mi representada quien ha cumplido fielmente con sus obligaciones como administrador del inmueble, como arrendador del mismo, todo con el pleno conocimiento de los propietarios, en cuanto a los hechos que se encuentran probados dentro del proceso y que me permito enumerar de la siguiente manera:

No. 1.- Mediante comunicación adiada veintidós (22) de Enero de dos mil catorce (2.014), el demandante JUAN CARLOS TORRES NADJAR, en representación de sus hermanos, solicitó aumentar el canon de arrendamiento a la suma de ocho millones de pesos (\$8.000.000,00) M/L. manifestando además la forma tan acertada en la que se administra el inmueble de su propiedad; por parte de mi representada ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK S.A.

No. 2.- Esta situación que fue expuesta a la compañía de seguros, con el fin de asegurar el nuevo valor del canon de arrendamiento, dando respuesta negativa, toda vez, que los arrendatarios no cumplían con los requisitos necesarios para asegurar este valor, que superaba ampliamente el que inicialmente fue pactado.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

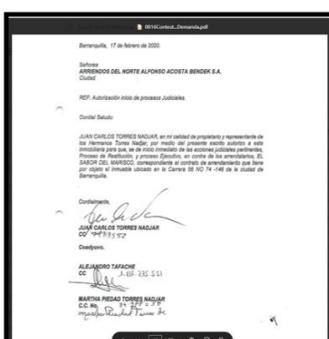
No. 3.- Se anexa comunicación del propietario JUAN CARLOS TORRES NADJAR, ratificando incrementos anuales del 15% sobre el canon recién aumentado en casi un 60% más sobre lo que los ARRENDATARIOS venían cancelando como canon de arrendamiento mensual.

No. 4.- El Gobierno Nacional expidió el Decreto 417 de 2.020, en el cual se declaró el estado de Emergencia Económica, Social, y Ecológica e inició el Estado de Emergencia Sanitaria, situación que resulta muy relevante para el presente caso, puesto que los arrendatarios no tenían permitido el derecho de circulación para desarrollar la actividad económica que desempeñaban en el inmueble de propiedad de los demandantes, de acuerdo con lo decretado por el Gobierno en relación con el aislamiento preventivo obligatorio originado para por el COVID-19, lo que imposibilitaba para cumplir con el pago del canon mensual, dado que se encontraba en una situación imprevisible e irresistible que se considera un hecho de fuerza mayor que lo exonera de su responsabilidad.

No. 5.- La sociedad que represento, ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK S.A, actuó de acuerdo a las instrucciones recibidas por escrito mediante comunicación del 17 de febrero de 2020, firmada por sus MANDANTES, los PROPIETARIOS y hoy DEMANDANTES: JUAN CARLOS TORRES NADJAR, ALEJANDRO TAFACHE, y MARTHA PIEDAD TORRES NADJAR, comunicación que por la fecha en que fue suscrita: 17 de febrero de 2020, de puño y letra de los DEMANDANTES, despeja todo asomo de dudas en cuanto al inexistente acuerdo de exigibilidad de la póliza de seguro de arriendo de inmueble a los inquilinos.

No. 6.- El contrato de corretaje se dio por terminado el día dieciocho (18) de Septiembre de dos mil veinte (2.020), fecha en que le fueron entregadas las llaves al demandante propietario JUAN CARLOS TORRES NADJAR, hecho que se debe tener confesado, el inmueble fue recibido, por entrega voluntaria de los arrendatarios el día diecinueve (19) de Agosto de dos mil veinte (2.020) ...”

Asegura el excepcionante, que actuó conforme a las ordenes impartidas por el propietario del inmueble y aporta constancia del cumplimiento de las mismas, al respecto el Despacho se permite indicar que como administrador del bien raíz, ARRIENDOS DEL NORTE tenía la obligación de ejecutar las ordenes impartidas por los propietarios en el ejercicio del contrato celebrado por las partes hoy enfrentadas, sin embargo no logran enervar con las pruebas adosadas con esta excepción que hayan cumplido con la comunicación enviada por los demandantes el día 17 de febrero de 2020, en la cual autorizaban a ARRIENDOS DEL NORTE(a iniciar la acción ejecutiva y de restitución del inmueble (obsérvese el pantallazo), pues como quedó demostrado solo inicio la acción ejecutiva echando de menos la acción restitutoria que garantizaba la devolución del bien inmueble.





Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

De lo que se puede concluir que ARRIENDOS DEL NORTE venía cumpliendo con las todas las ordenes impartidas por el propietario, pero no cumplió con la orden que buscaba la restitución de bien inmueble, para que los propietarios pudieran disponer del inmueble y tampoco hizo seguimiento que el inmueble fuera entregado en buenas condiciones, por lo tanto, no se abrirá paso a la excepción de mérito planteada por el togado.

3.- COBRO DE LO NO DEBIDO

El apoderado de la parte pasiva argumenta lo siguiente:

“...Se configura esta excepción, toda vez que como lo confiesa el apoderado judicial de los demandantes en el acápite de los hechos, manifiesta que:

1.- En primer término, les fue cancelado el canon de arrendamiento del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2.019).

2.- En segundo término, cuando los arrendatarios empezaron con la mora, la sociedad a la que represento solicitó a los propietarios demandantes su autorización para dar inicio al proceso ejecutivo mediante el cual se pretende recupera de ellos los cánones de los períodos de un saldo de Diciembre de dos mil diecinueve (2.019), de Enero, Febrero y Marzo de dos mil veinte (2.020) y los cánones que se causaran a lo largo del proceso ejecutivo, es decir los períodos de Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de dos mil veinte (2.020), fecha en la que hicieron entrega voluntaria los arrendatarios y por ende, en la que se dio por terminado el contrato de arrendamiento, la cual fue iniciada el día nueve (9) de Marzo de dos mil veinte (2.020), correspondiéndole por reparto al Juzgado Sexto Civil Municipal de Barranquilla bajo el radicado 08001-40-53-006-2020-00121-00.

3.- En tercer lugar, a los demandantes propietarios, les fueron entregadas las llaves el día dieciocho (18) de Septiembre de dos mil veinte (2.020) al demandante propietario JUAN CARLOS TORRES NADJAR...”

En este orden de ideas, la sociedad que represento, ha desarrollado las acciones Pertinentes y necesarias con el fin de recuperar de parte de los arrendatarios los dineros que hasta el momento adeudan.

No se configuran el daño emergente, ni muchos menos el lucro cesante, toda vez que como ya se ha repetido en varias oportunidades, los propietarios tienen recibido su inmueble desde el día dieciocho (18) de Septiembre de dos mil veinte (2.020), fecha en que le fueron entregadas las llaves.

En este orden de ideas y al no existir perjuicio alguno que satisfacer a favor de los demandantes y a cargo de la sociedad que represento, esta excepción está llamada a prosperar, con fundamento a lo expresado, a lo confesado y a los soportes probatorios que fueron aportados con la demanda y con el presente escrito”

No entrara el Despacho a estudiar esta excepción en profundidad debido a que al momento de abordar el estudio del incumplimiento del contrato objeto de la litis, esta judicatura abordó lo sustentado por el excepcionante y se explican las razones por las que se abre paso conceder parcialmente las pretensiones.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

4.- VALIDEZ DE LOS ACUERDOS CONTENIDOS EN EL CONTRATO DE CORRETAJE Y RATIFICADOS CON LA ACTUACIÓN DE LOS HOY PROPIETARIOS

Asegura el apoderado como sustento de esta excepción de mérito:

“El Contrato de Corretaje No. 003688 suscrito por mi mandante ARRIENDOS DEL NORTE ALFONSO ACOSTA BENDEK S.A, con la señora FARIDE NADJAR DE TORRES (q.e.p.d), quien en su momento era la propietaria del inmueble ubicado en la carrera 56 No. 74 – 146, tiene plena validez jurídica y así se estipulo en la cláusula Décimo segundo que textualmente señala lo siguiente:

“DECIMO SEGUNDO: En caso de que al arrendatario haya que iniciarle proceso ejecutivo por mora o por cualquier otro concepto distinto al proceso de restitución del inmueble los gastos que estos generen se le cobraran al arrendatario.

“DECIMO SEGUNDO: En caso de que al arrendatario haya que iniciarle proceso ejecutivo por mora o por cualquier otro concepto distinto al proceso de restitución del inmueble los gastos que estos generen se le cobraran al arrendatario. Para constancia de lo anterior firmo el presente documento, el cual tiene validez legal para los fines concernientes, a los siete (7) días del mes de julio de 2001.

Por lo tanto, esta excepción esta llamada a prospera

Para constancia de lo anterior firmo el presente documento, el cual tiene validez legal para los fines concernientes, a los siete (7) días del mes de julio de 2001”

Se le recuerda al togado que en este debate litigioso no se está cuestionando la validez del contrato de Corretaje, pues quedo plenamente probado en esta lid la existencia y validez del mismo, nada fue refutado por ninguna de las partes lo que quiere decir que todo lo pactado en el citado contrato es ley para las partes.

Se advierte que el togado no argumenta correctamente esta excepción lo que conlleva al despacho a no lograr entender que busca enervar al proponerla, en el escrito hace alusión a la cláusula Novena y Décima segunda del contrato de corretaje.

El Despacho se permite transcribirlas en este estadio

“NOVENO: Que en el caso de que se llegare a recurrir al juicio de lanzamiento como acción legal para obtener la desocupación del inmueble, inmediatamente pierdo el derecho de recibir los arrendamientos hasta que el Juzgado respectivo pronuncie el fallo y sentencie el pago de los mismos, obteniéndose la recuperación efectiva de la deuda por la vía Judicial.

Entretanto acepto que INVERSIONES Y ARRIENDOS DEL NORTE no me liquide los arriendos al corte mensual.”

“DECIMO SEGUNDO: En caso de que al arrendatario haya que iniciarle proceso ejecutivo por mora o por cualquier otro concepto distinto al proceso de restitución del inmueble los gastos que estos generen se le cobraran al arrendatario.

Para constancia de lo anterior firmo el presente documento, el cual tiene validez



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

legal para los fines concernientes, a los siete (7) días del mes de julio de 2001.

Respecto de la cláusula Novena y como se ha reiterado en diversas ocasiones la pasiva no inicio el proceso de restitución de inmueble, siendo esto una de las causales que conllevaron a este Despacho a decretar el incumplimiento del contrato de corretaje.

Ahora en la cláusula décimo segunda se pactó que los gastos judiciales serian asumidos por el arrendatario, lo que no ha sido cuestionado en esta lid.

Como nota al margen, se tiene que de estas dos clausulas aceptadas por las partes hoy enfrentadas, no debía mediar autorización por parte del propietario para iniciar las acciones ejecutivas y de restitución, dado que en el contrato había quedado estipulado las acciones que se debían iniciar en caso de incumplimiento del contrato de arriendo

Por lo esgrimido en líneas anteriores este Despacho declarara no probada la referida excepción.

En cuanto a las pretensiones principales, es decir que se declare una rendición de cuentas, este despacho no encuentra probadas, habida cuenta, que la demandada presento cuentas a la demandante, por lo que en este sentido se encuentra cumplido.

Por lo que nos lleva a las subsidiarias, en cuanto al reconocimiento y incumplimiento del contrato de corretaje.

Sobre este contrato de corretaje, estaba debidamente aceptado en la en la fijación del litigio.

El cual tenia por objeto la administración del bien inmueble antes establecido, para que se diera en arriendo, estableciendo las condiciones del mandato y obligaciones a cargo de los contratantes.

Por lo cual sola abordaremos si se dieron los elementos constitutivos de incumplimiento del contrato, los cuales quedaron debidamente explicados en esta parte motiva en reglones anteriores.

Una vez abordado los elementos que constituyen el incumplimiento del contrato de corretaje y no habiendo prosperado ninguna de las excepciones de mérito, es menester que se declare que en el presente proceso existían un incumplimiento de guarda y cuidado por parte de la aquí demandada, lo que nos lleva a estudiar los perjuicios que haya lugar.

La parte demandante solicita que se declare que exigieron perjuicios por el incumplimiento del deber por parte de la demandada, los cuales los establece de la siguiente manera:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Por cánones de arrendamiento dejados de percibir desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, por valor de \$ 165.005.400 pesos, en embargo, como ya se estableció en esta parte motiva, el inmueble fue entregado tácitamente el día 18 de septiembre del 2020, es decir, que lo que se adeuda por este concepto data desde el mes de enero al mes de septiembre, por lo que la suma a reconocer corresponde a \$106.074.900.

En cuanto a los daños sufridos en el inmueble, muy a pesar que las partes reconocen la existencia de daños en dicho inmueble, en el plenario no se encuentra pruebas que nos lleven a establecer cual es el valor de dichos daños, razón por la cual, esta judicatura no puede entrar a tasarlo.

En cuanto a los servicios públicos domiciliarios, la parte activa se limito a presentar pantallazos sin que se aportaran pruebas fehacientes de dichas deudas, estableciendo los meses adeudados, es que no se aportó los recibos de tales servicios, o certificaciones formales de la deuda y su cancelación por parte ellos.

En cuanto al lucro cesante pedido, el cual lo impone desde el mes de diciembre de 2020 hasta que se liquide el contrato de administración, tampoco procede esta judicatura a concederlo, habida cuenta que, para este despacho el contrato termino tácitamente desde el mes de septiembre de 2020, por lo cual no se podría general mas perjuicios con posterioridad a esta fecha.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: Declara no probada las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada **CONFESIÓN DE PARTE A TRAVES DE APODERADO JUICIAL, RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS PROPIETARIOS Y HOY DEMANDANTES, COBRO DE LO NO DEBIDO y VALIDES DE LOS ACUERDOS CONTENIDOS EN EL CONTRATO DE CORRETAJE Y RATIFICADOS CON LA ACTUACIÓN DE LOS HOY PROPIETARIOS,** por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: Declarar la existencia del contrato de mandato para la administración del bien inmueble de propiedad de los señores **MARTHA PIEDAD TORRES DE ARUAHAN, SADIA ZORAYA, JUAN CARLOS, IVAN ELIAS TORRES NADJAR y ALEJANDRO TAFACHE TORRES y INVERSIONES ARRIENDOS DEL NORTE LTDA.**

TERCERO: Declarar el incumplimiento del contrato de mandato para la administración del bien inmueble, por parte de **INVERSIONES ARRIENDOS DEL NORTE LTDA,** por las razones antes expuestas.

CUARTO: Declarar la terminación del mencionado contrato desde el 18 de septiembre del año 2020, por las razones motivadas de este proveído.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

QUINTO: Condenase a la demandada a pagar por perjuicios los siguientes:

La suma de \$106.074.900 pesos por concepto de los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde el mes de enero a septiembre de 2020, el cual deberá ser indexado desde la fecha en que se genero el incumplimiento hasta la fecha en que se realice el pago.

SEXTO: Condenase en costas a la parte demandada, Fijase como Agencias en Derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la demandada, la suma de DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$12.278. 988). Líquidense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,
La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Firmado Por:

Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **e653c33846034ae98d389faf39f5682dbfc8bdb6610d8991ff88550ec749ae5a**

Documento generado en 10/05/2024 10:59:53 AM

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



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACION: 2024 - 00016
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCO SERFINANZA S.A.
DEMANDADO: SOCIEDAD VEGIMED S.A.S. y OTRA
ASUNTO: SE ORDENA CONTINUAR ACCION EJECUTIVA CONTRA COODEUDOR

Señora Juez:

Doy cuenta a Ud. Con el presente negocio, informándole del anterior escrito donde el demandante solicita continuar acción ejecutiva contra la codeudora, al despacho para proveer, por lo que pasa al despacho para proveer. -
Barranquilla, Mayo 10 de 2024.-

La Secretaria,
Yuranis Pérez López

Barranquilla, Mayo, Diez (10) de Dos Mil Veinticuatro (2024). -

Visto el memorial presentado por la apoderada judicial de la entidad demandante, donde solicita continuar la ejecución contra la otra demandada, señora SHIRLEY GIHA TOVAR identificada con C. C. No. 22.465.539, en virtud a que la sociedad demandada VEGIMED SAS, fue admitida en proceso de reorganización señalada en los términos de la Ley 1116 de 2006 que se tramite ante la Superintendencia de sociedades. -

Teniendo en cuenta la solicitud elevada por el demandante a través de su apoderada judicial donde manifiesta que continua la presente acción ejecutiva contra la deudora solidaria, señora SHIRLEY GIHA TOVAR identificada con C. C. No. 22.465.539, el despacho accede a continuar la ejecución contra la citada señora. -

El juzgado,

RESUELVE:

1. Ordenar continuar la acción ejecutiva contra la deudora solidaria, señora SHIRLEY GIHA TOVAR identificada con C. C. No. 22.465.539.
2. En firme el presente auto, continúese con el trámite legal que corresponde
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Walter

Firmado Por:

Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **61bb9fb1b9ae0818ed6daa176ea056600405a206f54ce4e01235c35cca365922**

Documento generado en 10/05/2024 11:04:24 AM

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



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO ONCE CIVIL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACIÓN No. 00125 – 2024.

PROCESO: PERTENENCIA

DEMANDANTE: RUTH DEL SOCORRO NOVOA MARTINEZ

DEMANDADOS: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JULIO MUVDI ABHUFHELE y PERSONAS INDETERMINADAS

SEÑORA JUEZ:

Al Despacho esta demanda, informándole que ha correspondido del reparto, la cual tiene asignado el número 00125 - 2024. Sírvase decidir.

Barranquilla, Mayo 10 del 2024.-

Secretaria,

YURANIS PEREZ LOPEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, Mayo Diez (10) del Año Dos Mil Veinticuatro (2.024).

Revisada la presente demanda de VERBAL, a fin de decidir sobre la admisión, advierte el Despacho lo siguiente:

1.- *Hace falta en la demanda las medidas y linderos del Lote de Mayor extensión denominado LOS MANAOS.*

2.- *Hace falta el avalúo catastral del predio de mayor extensión, el cual debe ser actualizado.*

Ante esta situación el Despacho mantendrá la demanda, en secretaria.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado,

RESUELVE:

1.- *Manténgase la presente demanda por el término de cinco (5) días para que el actor subsane la demanda, en los términos antes indicado, so pena de rechazo.*

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,
La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Apv.

Firmado Por:

Nevis De Jesus Gomez Casseres Hoyos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **161627ca38edc4e97da4e8b39b82e073f6db65509e866541dd0b4ade14fa9db0**

Documento generado en 10/05/2024 11:24:41 AM

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