



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Radicación: 08001405300520210013600
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: MARGARITA BELTRAN BENAVIDEZ
Demandada: LUZ ESTHER RICO PLATA y JOSE ANTONIO
GARRIDO PICO
Asunto: FALLO ANTICIPADO

Barranquilla, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022).

1. Asunto a decidir.

En el atañadero asunto el Despacho procederá a dictar **SENTENCIA ANTICIPADA**, en los términos previstos en el art. 278 del C.G.P., pues en este asunto se advierte con claridad una de las hipótesis previstas en la citada norma que imponen un pronunciamiento con las características reseñadas.

En efecto, señala la norma en cita, que el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial «*en cualquier estado del proceso*», entre otros eventos, «*Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez*».

En el sub-judice en audiencia de fecha 10 de febrero del año 2022 las partes acordaron que, en el evento de incumplimiento del acuerdo celebrado en esa diligencia, esta controversia se resolvería a través de sentencia anticipada, advertida tal situación, se sitúa el Despacho en posición de resolver de fondo y abstenerse de adelantar actuación diferente.

En punto de lo anterior, ha sostenido la Sala Civil del Corte Suprema de justicia¹ “*Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una*

¹ Radicación No 11001-02-03-000-2016-03591-00. M.P. Luis Alfonso Rico Puertas.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.”

“De igual manera, cabe destacar que, aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane.”.

Así las cosas, se procede en este acto en los términos indicados en precedentes líneas, es decir, a dictar de manera escrita la correspondiente sentencia.

2. La síntesis de la demanda

2.1 Los supuestos fácticos relevantes.

Que, los señores LUZ ESTHER RICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO, el día 01 de noviembre del 2016 tomaron en arrendamiento el inmueble ubicado en el Edificio del Centro Comercial Prado Shopping Center, local 21 de esta ciudad, con un canon inicial mensual de \$1.050.000 pagaderos los primeros 5 días de cada mes y reajutable anualmente de acuerdo a lo autorizado.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

La demandante adujo que los arrendatarios a la fecha de la presentación de la demanda, adeudaban la suma de \$44.520.500, los cuales discriminó en el hecho segundo del libelo rector.

Manifestó que, al contrato de arrendamiento, se la autenticaron las firmas de los demandados y que se había acordado clausula penal.

2.2 Las pretensiones.

La demandante MARGARITA BELTRAN BENAVIDEZ a través de apoderado judicial pidió al Juzgado se profiriera mandamiento EJECUTIVO en contra de LUZ ESTHER RICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO por la suma de \$44.520.000 por concepto de canon de arrendamiento, más los intereses moratorios desde el vencimiento de cada canon, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Asimismo, solicitó mandamiento ejecutivo por los cánones que se sigan causando en el curso del proceso y los respectivos intereses desde el vencimiento de cada uno de ellos hasta el pago total de dicha prestación.

También peticionó orden de pago por la suma de \$6.975.900 por concepto de pago de servicio público de luz a la empresa aire y pago de servicio público de agua a la empresa triple A.

La parte ejecutante adosó a su demanda un contrato de arrendamiento como título de recaudo ejecutivo suscrito por la demandante en calidad de arrendadora y los demandados como arrendatarios, dando con ello cumplimiento a lo establecido en el artículo 422 del código Código General del Proceso.

3. Las excepciones de mérito



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Mediante apoderado judicial, los demandados LUZ ESTHER RICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO propusieron como meritorias las que rotularon así:

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA; EXCEPCIÓN DISTINCIÓN ENTRE LOS ACTOS DE LA PERSONA JURÍDICA DE LOS ACTOS DE LA PERSONA NATURAL y EXCEPCIÓN DE FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE UN DOCUMENTO COMO TÍTULO VALOR, las cuales fundamentaron en que, la señora LUZ ESTHER RICO PLATA firmó el documento como persona jurídica y no como persona natural.

COBRO DE LO NO DEBIDO; EXCEPCIÓN DE BUENA FE y EXCEPCIÓN DE NULIDAD RELATIVA, las cuales argumentaron en que, cancelaron todo lo adeudado correspondiente al contrato de mutuo que se disfrazó mediante el pacto de retroventa y de arrendamiento. Por lo cual, se debe tener por cumplida cualquier obligación derivada del negocio celebrado entre las partes.

Excepción de PRESCRIPCIÓN, sin argumentar el pedimento exceptivo.

De las meritorias en cuestión se dio traslado al ejecutante, quien contendió los argumentos de los excepcionantes.

4. La sinopsis de la crónica procesal

Habida cuenta la conformidad de la demanda con lo dispuesto en el art. 82 del C.G.P. en armonía con lo indicado por el art. 422 de la misma obra, el juzgado expidió orden ejecutiva el 19-03-2021.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Notificados en debida forma, los demandados LUZ ESTHER RICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO, formularon a través de apoderada judicial, las excepciones trasuntadas.

Frente a los hechos del libelo rector, adujeron básicamente que no eran ciertos y que, la demandada LUZ ESTHER PICO PLATA suscribió el contrato en mención única y exclusivamente como representante legal de INVERSIONES GARRIDO PICO & CIA y que el contrato que se presentó como báculo de ejecución es un contrato simulado.

5. La fundamentación jurídica para decidir

La competencia. Este Despacho la tiene en consideración al factor objetivo (naturaleza y cuantía).

Los presupuestos de validez y eficacia. Ningún reproche se aprecia como apto para invalidar la actuación; y, la demanda es idónea, así como las partes como agentes jurídicos están habilitadas para demandar y ser demandados.

La legitimación en la causa. Este examen es oficioso²⁻³, se revisa con prescindencia de que lo hayan discutido las partes; así sostiene la CSJ⁴ (2016), en criterio pacífico, acogido por este juzgado. En esta tipología de procesos, excepcionalmente, este estudio se hace desde que se analiza la expedición de la orden ejecutiva, pues se relaciona con la claridad y expresividad del contrato de arrendamiento comercial; por lo cual, no existe reparo alguno sobre este concepto.

² CSJ, Civil. Sentencias: (i) 14-03-2002, MP: Castillo R.; (ii) 23-04-2007, MP: Díaz R.; No.1999-00125-01; (iii) 13-10-2011, MP: Namén V., No. 2002-00083-01.

³ TS PEREIRA, Sala Civil – Familia. Sentencia del 29-03-2017; MP: Grisales H., No.2012-00101-01.

⁴ CSJ. SC1182-2016.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Están legitimadas por activa y pasiva las partes, al figurar en el contrato referido, como arrendadora, la demandante MARGARITA BELTRAN BENAVIDEZ y como arrendatarios, los demandados INVERSIONES GARRIDO Y PICO Y COMPAÑÍA S. EN C., LUZ ESTHER PICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO, obligados a pagar; y, por ende, habilitados para soportar la pretensión de pago.

7. La solución

7. 1. Tesis del Despacho

En el caso que nos atañe existe evidencia probatoria que los demandados suscribieron el contrato que se adosa como título ejecutivo. En especial, que la demandada LUZ ESTHER PICO PLATA suscribió el documento y se obligó como persona natural, mas no, en calidad de representante legal de la persona jurídica. En ese orden, siendo tal cuestionamiento el sustento de las meritorias habrá indefectiblemente que resolver de manera adversa a dicha proposición. Si eso es así, no queda otra alternativa que la ordenar seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el auto de mandamiento ejecutivo.

7.2. Argumentos que respaldan la tesis:

Como es sabido, en Derecho Probatorio, la naturaleza de las normas ha conducido a la doctrina a distinguir dos campos fundamentales, los cuales son: la materia sustantiva y la materia procedimental.

La materia procesal contiene las reglas relativas a la ritualidad que debe seguirse en la rendición de la prueba ante el organismo jurisdiccional. Para el caso del demandante en el proceso de ejecución, la aportación del título ejecutivo en los términos del art. 422 del C.G.P., como presupuesto



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

del mandamiento ejecutivo, y en atención a lo dispuesto en el art. 430 *ibídem* el juez deberá librar la orden de pago.

En el atañadero conviene formular una especial precisión en torno a la prueba de la existencia de la obligación materia de la ejecución, por la influencia que ello tiene en las conclusiones finales para el caso presente.

En ese contexto, el citado artículo 430 dispone: *“Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.”*

Dentro de la materia probatoria comentada, se hace menester recordar el principio del *onus probandi* o distribución de la prueba según lo define el art. 167 del C.G.P., *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Esta postura normativa resuelve que la existencia misma de una relación y los hechos constitutivos específicos debe probarlos quien los alega y una vez probados estos, se entienden existentes los constitutivos genéricos, y quien alega un hecho impeditivo, modificativo o extintivo, debe igualmente probar.

De modo que, cada parte debe probar los hechos que, según la regla aplicable, constituyen el supuesto del efecto que la parte persigue. De ahí que, esa regla jurídica consagra el efecto sobre la base de ciertos supuestos de hecho; esos son los que deberá probar quien persiga aquel efecto, si quiere verlo consagrado en el fallo.

Así pues, si el ejecutante en este caso, demanda para que el juez ordene el mandamiento ejecutivo, se verá compelido a probar que existe una obligación en su favor y a cargo de los demandados. Por el contrario, si el demandado, como en el atañadero, que alegó las excepciones de FALTA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA; EXCEPCIÓN DISTINCIÓN ENTRE LOS ACTOS DE LA PERSONA JURÍDICA DE LOS ACTOS DE LA PERSONA NATURAL; EXCEPCIÓN DE FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE UN DOCUMENTO COMO TÍTULO VALOR; COBRO DE LO NO DEBIDO; EXCEPCIÓN DE BUENA FE; EXCEPCIÓN DE NULIDAD RELATIVA y PRESCRIPCIÓN, deberá probar igualmente los supuestos de hechos y jurídicos en que apoyó sus meritorias, ese es su deber jurídico.

Así las cosas, en el asunto examinado, adujo la demandante que los demandados suscribieron un contrato de arrendamiento obrando en tal convención como arrendatarios. Tal afirmación halló sustento probatorio en las documentales adosadas a la demanda, pues del legajo electrónico bien, puede observarse la aportación de un documento que contiene un contrato de arrendamiento de local comercial, inmueble dado en arrendamiento, sobre el cual no existe discusión en el proceso, por lo tanto, de poco interés resultaría entrar a su descripción.

Del contrato en cuestión, bien se observa que aparece como arrendadora la demandante MARGARITA BELTRAN BENAVIDES y como arrendatarios INVERSIONES GARRIDO Y PICO COMPAÑOAS S. EN C., LUZ ESTHER PICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRDIO PICO, y se destaca anotación que indica en relación a las personas naturales que **“...obran en nombre propio como personas naturales y persona jurídica”**. De la misma manera, se establece la solidaridad de los arrendatarios frente a las obligaciones derivadas del mencionado contrato.

En ese orden, si se miran bien las cosas, en especial la cláusula tercera, se advierte la estipulación y precio del canon de arrendamiento a cargo de los arrendatarios al igual que en la estipulación octava quedó pactada la obligación de los arrendatarios de pagar los servicios públicos domiciliarios. En la disposición décimo cuarta se pactó la posibilidad del juicio ejecutivo en caso de mora en las obligaciones antes dichas. obligación que conforme el art. 422 del C.G.P. presta merito ejecutivo.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

A la vez, del contrato en cuestión, el despacho resalta también que para el interés de la solución del atañadero caso que, fue suscrito el día 1 de noviembre de 2016 por Margarita Beltrán Benavides en calidad de arrendadora, y los señores que hoy fungen como demandados, LUZ ESTHER PICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRDIO PICO en condición de arrendatarios, ellos según se lee, suscriben el contrato en tales condiciones como personas naturales. Puede observarse, además, en ese documento que aparece visible firma y ante firma de ellos como personas naturales.

Por lo cual, dígase de una vez, los mencionados demandados, no tacharon de falsas tales rubricas por lo que se asume que, efectivamente para la solución del caso, son sus firmas y con ellas avalaron el contenido de esa relación arrendaticia.

Pues bien, de lo dicho hasta ahora, puede el juzgado asumir con certeza; primero, de la posibilidad de la ejecución intentada conforme el contrato de arrendamiento adosado con la demanda, de él se desprende según su contenido la existencia de obligaciones claras expresa y exigibles a cargo de los arrendatarios, al tenor de lo dispuesto en el art. 422 del C.G.P., tales obligaciones como las reclamadas en este juicio ejecutivo, a saber, el pago de cánones de arrendamiento, su monto y periodicidad del pago, asimismo se estableció a cargo de los arrendatarios el pago de los servicios públicos convenidos en el clausulado.

Así las cosas, no encuentra el despacho reparo alguno que pueda poner en entredicho la validez y eficacia del título ejecutivo, (*que no título valor como imprecisamente lo menciona la apoderada de los demandados*) báculo de la ejecución; la misma fue presentada en tiempo con la demanda y reúne plenamente los presupuestos de las normativas señaladas precedentemente y no fue tachada de falsa en su debida



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

oportunidad, con lo cual será tomada en cuenta para la decisión que se está profiriendo.

En otro orden de cosas, en cuanto a las excepciones formuladas, el juzgado entiende, desde el arranque, que no están llamadas a prosperar por las siguientes razones:

El contrato de arrendamiento adosado con la demanda, nítido muestra como ya quedó dicho en precedentes líneas, que los demandados obraron en ese negocio jurídico en calidad de arrendatarios a título personal, de ahí que el compromiso de responder por las obligaciones ejecutadas resultan incuestionables, a pesar de que, los enjuiciados, concretamente LUZ ESTHER PICO PLATA cuestionara la legitimidad por pasiva, aduciendo que, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO fue otorgado por la sociedad INVERSIONES GARRIDO PICO & CIA, mas no por ella como persona natural, tal afirmación se desvanece atendiendo dos circunstancias: la primera es que, la demanda no logró desacreditar la evidencia que refulge de la misma documental; y la segunda, que, es el mismo documento es quien en forma expresa nos dice que LUZ ESTHER PICO PLATA firmó y en consecuencia aceptó el negocio jurídico rubricando el documento como persona natural, eso pues, aparece en la parte final del contrato en el que brota la firma y antefirma de la demandada en señal de su condición de arrendataria, y tal condición, no fue controvertida desde el punto de vista de la prueba, solo se quedó en la negación que se hiciera en la contestación de la demanda y en las meritorias.

De ahí que, la meritoria, rotulada como falta de legitimación por pasiva, no tiene buen final, puesto que, es el contrato mismo el que da cuenta de la calidad de inquilinos que tienen LUZ ESTHER PICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRDIO PICO, por lo tanto, son ellos los llamados a responder de la prestación derivada del contrato, verbigracia, el pago de los cánones



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

de arrendamiento y del pago de los servicios públicos domiciliarios tal como quedó estipulado en el clausulado del negocio jurídico en cuestión.

Ahora bien, ciertamente, en el encabezado del contrato se colocó como arrendatario, además a la INVERSIONES GARRIDO PICO & CIA, no obstante, la verdad es que, en representación de esa persona jurídica, nadie suscribió el contrato, por lo tanto, no estaría sujeta al cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

De lo anterior, se descarta asimismo la prosperidad de la meritoria rotulada como *“Excepción de distinción entre los actos de la persona jurídica de los actos de la persona natural”* dado que, en el contrato mismo aparece claro que LUZ ESTHER PICO PLATA firmó sin condicionamiento alguno a la calidad en que se obligaba, se puede advertir sin lugar a dudas, que actuó como persona natural, es decir por sí misma, a mutuo propio, eso es lo que sencillamente se palpa del documento. Ahora bien, no hubo a instancia de los demandados prueba alguna que pudiera controvertir la prueba documental cuestionada.

Con respecto a la excepción rotulada de *“falta de requisitos formales de un documento que como título valor debe contener”* manifestó la apoderada de los demandados en forma desatinada, que estamos en presencia de un documento que como “título valor” resulta insuficiente al faltarle uno de sus requisitos esenciales, tal es el caso de la ausencia de claridad en el obligado.

En punto de lo anterior, el despacho advierte que no se puede confundir el régimen contractual comercial, con la regulación autónoma, propia para los bienes mercantiles en general y en particular para los títulos valores; normativa ésta ajena al caso bajo estudio, pues, la ejecución se funda en un contrato de arrendamiento; título ejecutivo, que no es un título valor. Se entiende, que en ocasiones se suele confundir el concepto de título ejecutivo con título valor, cuando en realidad son bienes



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

diferentes, aunque el título valor tenga las características del título ejecutivo.

Para mejor entendimiento, el despacho recuerda que el título ejecutivo es cualquier documento que provenga de un deudor y contenga una obligación expresa de dar, hacer o no hacer, clara y exigible de acuerdo al artículo 422 del código general del proceso. Tal es el caso de un contrato de arrendamiento, una liquidación privada de impuestos, un contrato de obra civil, una promesa de compraventa, una sentencia judicial de condena, título ejecutivo por excelencia etc.

En cambio, el título valor de acuerdo al artículo 619 del Código de Comercio, es un documento que legitima el derecho literal y autónomo que en él se incorpora. Por ejemplo, letra de cambio.

Claro que, ambos, documentos contienen una obligación expresa, clara y exigible, es decir, que los dos prestan mérito ejecutivo, pero tienen algunas diferencias. En primer lugar, un título ejecutivo es cualquier documento que cumpla con los requisitos del artículo 422 del código general del proceso, en tanto un título valor sólo puede ser de aquellos que la ley expresamente ha considerado como tales, como puede ser la factura, la letra de cambio, el pagaré, el cheque, etc. Es decir, que el universo de los títulos valores es limitado a lo expresamente considerado por la ley, en tanto el de los títulos ejecutivos es tan abiertos a la necesidad de las partes negócias que son innumerables.

En esa línea, en la excepción bajo análisis nos dice que, de acuerdo con el artículo 621 sobre los requisitos para los títulos valores: Además de lo dispuesto para cada título-valor en particular, los títulos-valores deberán llenar los requisitos siguientes: 1). La mención del derecho que en el título se incorpora, y 2). La firma de quién lo crea.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

Devuelta con la *“falta de requisitos formales de un documento que como título valor debe contener”*, los excepcionante adujeron bajo este rotulo que el titulo resultaba insuficiente al faltarle uno de sus requisitos esenciales, tal era el caso de la ausencia de claridad en el obligado, dado que Luz Esther Pico Plata suscribió el documento como representante legal y no como persona natural.

Pues bien, una vez más, advierte el Despacho que no existe duda según lo obra en el documento báculo de la ejecución que, la demandada LUZ ESTHER PICO PLATA se obligó autónomamente como persona natural y no como representante de la sociedad INVERSIONES GARRIDO PICO & CIA.

En lo atinente a la excepción de *“Cobro de lo no debido”*; bueno es recordar que la demandada, en respuesta a los hechos del libelo rector , dejó saber que, el 26 de octubre de 2016 la señora MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES y la señora LUZ ESTHER PICO PLATA actuando en su condición de representante legal de la sociedad, suscribieron un contrato de compraventa con pacto de retroventa a favor de la señora MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES tal y como consta en la escritura No. 2685 y en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble con número de matrícula 040-192534, referido al LOCAL NUMERO 21 situado en el Edificio centro comercial Prado Shopping Center, y aseveró que, el contrato de arrendamiento fue suscrito con el fin de poder cobrar intereses sobre el dinero que prestó la demandante a los señores LUZ ESTHER PICO PLATA y JOSE ANTONIO GARRIDO PICO.

Que, el inmueble en mención siguió en cabeza de Inversiones Garrido, de la cual son socios LUZ ESTHER y JOSE ANTONIO hasta el año 2021, y que, mediante escritura pública No. 0274 de la notaría Novena de Barranquilla, MARGARITA BELTRÁN BENAVIDES hizo la cancelación del pacto de retroventa, e inscribió dicho acto en la Oficina de Instrumentos públicos, concluyéndose que Margarita Benavides, traspasó el bien a su nombre y adicionalmente, pretende cobrar



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

mediante este proceso un contrato de arrendamiento de un inmueble que seguía en cabeza de los demandados dentro de este proceso.

Remata diciendo la apoderada de los demandados que, el contrato de arrendamiento presentado para ejecutar a LUZ ESTHER Y JOSE ANTONIO GARRIDO, es un contrato simulado ya que lo que se hizo fue un pacto de retroventa y un contrato de mutuo, cuya garantía era el inmueble: Local No. 21 situado en el Edificio Centro Comercial Prado Shopping Center, identificado con matrícula inmobiliaria 040-192534.

Ahora bien, concretamente con la excepción de cobro de lo no debido se adujo que, era claro que con el traspaso del inmueble con matrícula inmobiliaria 040-192534 a nombre de la señora Margarita Benavidez se canceló todo lo adeudado correspondiente al contrato de mutuo que se disfrazó mediante el pacto de retroventa y de arrendamiento.

Pues bien, al respecto, hay decir que, entre demandante y demandados al parecer, se celebraron varios negocios jurídicos, dentro de los cuales se menciona un contrato de compraventa con pacto de retroventa, un mutuo y por supuesto el arrendamiento que tilda la excepcionante como un contrato simulado. Sobre ello, hay que advertir con prontitud, que la prueba de la simulación del contrato genitor de la ejecución brilla por su ausencia en este proceso, pues ya se había indicado en el introito de esta providencia, que quien alega debe probar lo que se estructura bajo el principio del onus probandi o distribución de la prueba, según lo define el art. 167 del C.G.P, *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*

En el atañadero caso se mencionan varias relaciones jurídicas de las cuales ninguna de las mencionadas torna inocuo el contrato de arrendamiento adosado con la demanda para sustentar la ejecución.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

En ese horizonte, buen servicio presta recordar el principio del *pacta sunt servanda* que significa "los contratos están para cumplirse". Es uno de los principios más importantes en Derecho Civil y es que, en Derecho Civil este principio viene definido como una regla tradicional la cual, jurídicamente, los pactos deben ser siempre cumplidos y cumplidos en sus propios términos.

De hecho, en Colombia este principio se regula en el título sobre los efectos de las obligaciones del Código Civil colombiano. En el artículo 1602 se indica lo siguiente: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."* De manera que, si las partes, me refiero al arrendador y arrendatarios, se sometieron conscientemente y válida a celebrar el contrato de arrendamiento, deben soportar las consecuencias jurídicas que de dicha relación se origina; concretamente, los arrendatarios a pagar el canon de arrendamiento y demás servicios públicos conexos, tal como quedó estipulado en dicho contrato.

De manera que pretender invalidar el contrato o bien, sustraerse de sus derivaciones, requiere probar al menos consentimiento mutuo en tal dirección o la causa legal de tal determinación y en este proceso ni lo uno ni lo otro está probado, por eso la excepción no tiene vocación de prosperidad.

En lo referente a la excepción de prescripción propuesta, el despacho debe indicar que, sin ningún fundamento fáctico o jurídico, se propone la excepción, lo que imposibilita la vista del Juzgado para el examen respectivo, no obstante, se puede advertir que, de las obligaciones ejecutadas, la más antigua, es el canon de arrendamiento de mayo de 2017 y la fecha de presentación de la demanda es el 12 de marzo de 2021, y fecha de notificación de los demandados el 16 de septiembre de 2021, con todas esas datas, al hacer los guarimos correspondientes, no se superan los cinco años de la prescripción de la acción ejecutiva, veamos



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

la norma regulatoria del tema: *“Artículo 2536. Prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria. este como recordarán fue modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. y su nuevo texto dice: La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). En conclusión, se descarta la prescripción alegada por los demandados.*

Por otro lado, en lo que respecta a la *“excepción de buena fe”*, se adujo que los demandados confiaron en la demandante, en el sentido en que suscribieron un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble sobre el que claramente había un pacto de retroventa y que ya fue restituido a la demandante, quedando los demandantes sin inmueble, el cual garantizaba cualquier tipo de obligación, y con una supuesta deuda de un contrato de arrendamiento que no se ejecutó y que simulaba un contrato de mutuo.

A este respecto, reconocer como lo ha indicado la Corte Constitucional que, *“La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.”*

Bajo ese horizonte, el Despacho asume la buena fe de los justiciables y por supuesto de quienes intervinieron en el contrato de arrendamiento, pues es un principio ético constitucional y además un postulado del Código de Comercio colombiano que señala en el artículo 871, que



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

los contratos deben celebrarse bajo el mencionado principio de la buena fe, cobijando no sólo lo que se encuentra expresamente pactado, sino lo que se relaciona con la naturaleza de lo acordado, así no se encuentre de manera explícita.

Ahora bien, si los excepcionantes pretenden derivar mala fe del arrendador, debieron probar en esa dirección lo cual no aconteció. Por lo tanto, la excepción no está llamada a prosperar.

Finalmente, en cuanto se alega la excepción de “*nulidad relativa*” bajo el argumento repetido de que, lo que se buscó con la suscripción del contrato de arrendamiento, fue respaldar el pago del contrato de mutuo suscrito entre la demandante y los demandados, según lo cual afirma la parte demandada que existió un vicio del consentimiento llevado por el dolo.

En respuesta a lo anterior, diremos que, los demandados tenían la carga de demostrar el dolo o los vicios que nublaron su consentimiento para celebrar el contrato de arrendamiento. Es que, en verdad, el Juzgado no avizora esfuerzo o diligencia probatoria a instancias de los demandados en este asunto, a pesar de la andanada de excepciones formuladas.

Mejor dicho, el juzgado no podría dar por probado los medios exceptivos de los demandados con el simple dicho del excepcionante, y, en consecuencia, liberarlo de la carga de la prueba. Era su deber probar por todos los medios posibles que la obligación ejecutada está montada sobre un contrato simulado, o que fueron afectados en su consentimiento para contratar, en fin, todo aquello que pretendieron como oposición debió ser probado. Por consiguiente, no podía, entonces, invertirse la carga de la prueba para dejar en hombros del demandante la tarea de derruir las excepciones, eran ellos, los ejecutados quienes tenían esa carga de probar sus afirmaciones.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

A la larga, si lo de que se trata es de enervar la eficacia del título ejecutivo el compromiso de los deudores que lo firmaron, debe ser tal que logre llevar a la certeza sobre la discordancia entre su contenido y la realidad negocial, pues no de otra forma podría librarse de la responsabilidad que trae consigo imponer la rúbrica de manera voluntaria en ese tipo de contratos.

Así las cosas, y frente al fracaso de los medios exceptivos formulados por las demandadas, se ordenará seguir adelante con la ejecución en la forma establecida en el mandamiento de pago.

Finalmente, se impondrá condena en costas a la parte demandada, tal como lo dispone el numeral 1 del art. 365 en armonía con el 4 del art. 366 del C. G. P. y se señalará como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de \$1.780.820 en virtud de los parámetros establecidos en el Acuerdo ACUERDO No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 *“Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho”*, teniendo además en cuenta la naturaleza, cuantía y duración del proceso, así como la gestión desplegada por el apoderado de la parte demandante dentro del presente trámite.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla Atlántico, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones formuladas por la parte demandada, por las razones expuestas.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

SEGUNDO: Ordenar, como consecuencia de la anterior declaración, seguir adelante la ejecución en contra de LUZ ESTHER PICO PLATA Y JOSE GARRIDO PICO, en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordénese a las partes presentar la liquidación del crédito en la oportunidad prevista en el art. 446 del C.G.P.

CUARTO: Ordénese el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que se llegasen a embargar y secuestrar de propiedad del demandado.

QUINTO: Condénese en costas a la parte demandada. Tásense por secretaría.

SEXTO: Fíjese la suma de \$1.780.820, por concepto de agencias en derecho de acuerdo a los establecido en el acuerdo PSAA 16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

SEPTIMO: Remítase el presente proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad, para que continúe con el trámite respectivo. Comuníquese lo aquí dispuesto, a todas las entidades en las que se encuentren bienes o dineros embargados.

OCTAVO: Por secretaría consúltase en la página web del Banco Agrario de Colombia, la existencia de los depósitos judiciales que existieren a órdenes de este proceso. De existir depósitos judiciales, pónganse a disposición de la Oficina de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad.

NOVENO: Esta providencia queda notificada a las partes por estrado.

NOTIFIQUE Y CUMPLASE,

EL JUEZ,



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
BARRANQUILLA

ALEX DEL VILLAR DELGADO

Constancia: El auto anterior se notifica
Por anotación en estado No.174
En la Secretaría del Juzgado a las 7:30
a.m.
Barranquilla, 24 de octubre de 2022
Secretaria

Firmado Por:
Alex De Jesus Del Villar Delgado
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 005
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: 1425bdbfd9d8001d4d408f8b1fa255364436757113a2b0a5c68fa07becc01e2a

Documento generado en 21/10/2022 03:02:57 PM

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