



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 013 Barranquilla

Estado No. 16 De Jueves, 3 De Febrero De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS					
Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418901320210100900	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Coolcaribe	Ivan Jose Rivero Beltran	01/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001418901320210099900	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Coolcaribe	Julio Andres Herazo Berrio, Lenis Del Carmen Romero Jimenez	01/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001418901320210098800	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Coopcreser	Luis Eduardo Perez Duran, Y Otros Demandados	01/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medida 02
08001418901320210027800	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Coorecarco	Jose Francisco Bolivar Florez	02/02/2022	Auto Decide - Emplazamiento Y Medidas. 05
08001418901320210095000	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Credivalores	Eustolia Pacheco De Ojeda	01/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02

Número de Registros: 12

En la fecha jueves, 3 de febrero de 2022, 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.

LEDA GUERRERO DE LA CRUZ

Secretaría

Código de Verificación

178e8a00-a035-423d-a5d6-0cb2f74cb437



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 013 Barranquilla

Estado No. 16 De Jueves, 3 De Febrero De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418901320210093200	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Edificio Abereen	Alfonso Restrepo Sanchez, Y Otros Demandados..., Adriana Restrepo Sanchez	02/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001418901320190025800	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Elena Justina Pacheco Garcia	Flor Maria Orozco Ariza	02/02/2022	Sentencia - Declara No Probadas Las Excepciones Y Ordena Seguir Delante La Ejecución 02
08001418901320210091700	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Garantia Financiera Sas	Juan Carlos Ocampo	01/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001418901320210096100	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Garantia Financiera Sas	Luis Nieto Belión	02/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001418901320210087900	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Suma Sociedad Cooperativa	Bertha Isabel Ferreira Molinares	02/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02

Número de Registros: 12

En la fecha jueves, 3 de febrero de 2022, 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.

LEDA GUERRERO DE LA CRUZ

Secretaría

Código de Verificación

178e8a00-a035-423d-a5d6-0cb2f74cb437



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 013 Barranquilla

Estado No. 16 De Jueves, 3 De Febrero De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS

Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418901320210093700	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Vera Judith Domínguez Vellott	Loren Patricia Roman Quiñones	02/02/2022	Auto Libra Mandamiento Ejecutivo/Pago - Y Decreta Medidas 02
08001405302220190020800	Procesos Ejecutivos	Mariluz Puello Gomez	Karen Raquel Paez Hernandez	02/02/2022	Auto Decide - 04-Acta Audiencia

Número de Registros: 12

En la fecha jueves, 3 de febrero de 2022, 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.

LEDA GUERRERO DE LA CRUZ

Secretaría

Código de Verificación

178e8a00-a035-423d-a5d6-0cb2f74cb437



**Consejo Superior de la Judicatura Consejo
Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Barranquilla
(Acuerdo PCSJA19-11256 del 12 de abril de 2019)**

RADICACION: 080014189013-2021-00278-00
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: COOPERATIVA MULTIACTIVA DE LA REGIÓN CARIE DE COLOMBIA
"COORECARGO EN LIQUIDACIÓN"
DEMANDADO: JOSE FRANCISCO BOLIVAR FLOREZ - VICTOR JESUS ALVA MANTILLA

INFORME SECRETARIAL

Señor Juez, a su Despacho la presente demanda, informándole que la parte demandante a través de correo registrado en SIRNA, allego en fecha 26/06/2021 y 14/07/2021 constancia de notificación de los demandados, solicitando el emplazamiento de los mismos y en fecha 26/01/2022 solicitud de medidas cautelares. Por otra parte, el Juzgado Veintidós de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla ordeno el embargo de los bienes que se llegaren a desembargar y el remanente del producto de los embargados que posea el demandado JOSÉ FRANCISCO BOLÍVAR FLOREZ. Se informa que en razón a la cantidad de procesos y solicitudes pendientes, imposibilitó que el presente proceso se tramitara con anterioridad y dentro del término establecido por la norma. Sírvase decidir.

Barranquilla, febrero 02 de 2022.
LA SECRETARIA,
LEDA GUERRERO DE LA CRUZ

JUZGADO TRECE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (TRANSITORIO). Barranquilla, dos (02) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Frente a lo anterior, y una vez revisado el expediente y los escritos aportados por la apoderada judicial Dra. CARINA PALACIO TAPIAS en fecha 26 de junio y 14 de julio de 2021, se observa que se acreditó el envío de la citación para notificación personal a los demandados a través de la empresa de mensajería REDEX BARRANQUILLA, de la que se tiene en cuanto al demandado VICTOR ALVA MANCILLA no fue posible realizar la gestión, ya que la dirección de domicilio no existe y en vista que se desconoce otro lugar a notificar, el despacho procederá a ordenar su emplazamiento, de conformidad con lo establecido con el art. 10 del Decreto 806 de 2020, el cual establece que: *"Los emplazamientos que deban realizarse en aplicación del artículo 108 del Código General del Proceso se harán únicamente en el registro nacional de personas emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito"*.

En cuanto al demandado JOSE BOLIVAR FLOREZ, no es posible acceder a la solicitud de emplazamiento, ya que si bien, se rehusó a firmar la guía de envío, la empresa de mensajería REDEX certifica¹ en fecha 28 de junio de 2021, que los documentos por entregar fueron dejados en el lugar, entendiéndose que la comunicación fue recibida; por lo tanto, se requiere que la parte interesada complete el acto de notificación con el envío del correspondiente aviso.

De otra parte, el Juzgado 22 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla mediante oficio No. 1315 del 21 de septiembre de 2021, notificado a través del correo institucional, comunicó el ordenamiento referente al embargo de los bienes que se llegaren a desembargar y el remanente del producto de los embargados que tenga el demandado JOSÉ FRANCISCO BOLÍVAR FLOREZ identificado con C.C. No. 8.670.764 dentro del presente proceso, razón por la cual, y por ser procedente de conformidad a lo establecido en el Art. 466 del C.G.P., este Juzgado tomará atenta nota para que sea tenido en cuenta en su debida oportunidad.

En relación con las medidas cautelares solicitadas en fecha 26 de enero de 2022, estas serán decretada de conformidad con lo establecido en el art. 599 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

¹ Folio 4 del archivo digital 05MemoNotificacionJoseBolivarEmplazamiento.
Palacio de Justicia, Dirección: Calle 40 No. 44-80 piso 6 Edif. Centro Cívico
Rama Judicial: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-013-de-pequeñas-causas-y-competencia-multiple-de-barranquilla/68>
Telefax: 3885005 EXT 1080. Celular. 3165761144 correo: j13prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Barranquilla – Atlántico. Colombia.



**Consejo Superior de la Judicatura Consejo
Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Barranquilla
(Acuerdo PCSJA19-11256 del 12 de abril de 2019)**

RESUELVE

1. Ordénese el emplazamiento de la parte demandada VICTOR ALVA MANTILLA C.C. No. 7.432.385, para notificar el mandamiento de pago de fecha 11 de junio de 2021, en la forma establecida en el artículo 10 del Decreto 806 de 2020.
2. El emplazamiento se entenderá surtido transcurridos quince (15) días después de la publicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas. Si la persona emplazada no comparece, se le designará curador ad-litem.
3. Niéguese el emplazamiento del Sr. JOSE BOLIVAR FLOREZ C.C. No. 8.670.764, en razón a las consideraciones anotadas. En su lugar, requerir a la parte demandante a fi de que complete el acto de notificación con el envío del correspondiente aviso.
4. Acoger el embargo de los bienes que se llegaren a desembargar y el remanente del producto de los embargados que tenga el demandado JOSÉ FRANCISCO BOLÍVAR FLOREZ identificado con C.C. No. 8.670.764, dentro del presente proceso a favor del Juzgado 22 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, dentro del radicado 080014189022-2021-00337-00, en razón a lo expuesto en la parte considerativa de este proveído. Ofíciase.
5. Decrétese el embargo y retención del remanente de los bienes, depósitos y títulos judiciales embargados que se llegasen a desembargarse a nombre del demandado JOSÉ FRANCISCO BOLÍVAR FLOREZ identificado con C.C. No. 8.670.764 dentro de los procesos que cursan en los siguientes juzgados. Límitese el presente embargo hasta la suma de \$6.000.000°°:

PROCESO	ORDINARIO LABORAL
JUZGADO ORIGEN	DOCE CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105012-2016-00191-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ

PROCESO	ORDINARIO LABORAL
JUZGADO ORIGEN	ONCE CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105011-2016-00410-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ

PROCESO	ORDINARIO LABORAL
JUZGADO ORIGEN	DIEZ CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105010-2016-00124-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ
PROCESO	ORDINARIO LABORAL
JUZGADO ORIGEN	SEXTO CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105006-2016-00301-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ



**Consejo Superior de la Judicatura Consejo
Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Barranquilla
(Acuerdo PCSJA19-11256 del 12 de abril de 2019)**

JUZGADO ORIGEN	TERCERO CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105003-2016-00140-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ
PROCESO	ORDINARIO LABORAL
JUZGADO ORIGEN	PRIMERO CIRCUITO LABORAL DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080013105001-2016-00170-00
DEMANDANTE	JOSE BOLIVAR FLOREZ

PROCESO	EJECUTIVO
JUZGADO ORIGEN	22 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA
RADICACIÓN	080014189022-2021-00337-00
DEMANDANTE	COOPERATIVA HUMANA DE APOORTE Y CREDITO COOPHUMANA
DEMANDADO	JOSE BOLIVAR FLOREZ

PROCESO	EJECUTIVO
JUZGADO ORIGEN	2° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD
RADICACIÓN	087584189002-2019-00914-00
DEMANDADO	JOSE BOLIVAR FLOREZ

PROCESO	EJECUTIVO
JUZGADO ORIGEN	1° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD
RADICACIÓN	087584189001-2019-00877-00
DEMANDADO	JOSE BOLIVAR FLOREZ

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Cristian Jesus Torres Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
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:

b4ad93e8a812d903797e188c0c2769e819f583161685bc6453e0ed9a5f7e5db0

Documento generado en 02/02/2022 03:18:44 PM



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura Consejo
Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiples de Barranquilla
(Acuerdo PCSJA19-11256 del 12 de abril de 2019)**

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



RAD: 08001418901320190025800

PROCESO: EJECUTIVO- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-

DEMANDANTE: ELENA JUSTINA PACHECO GARCIA CC. 22.638.611

DEMANDADO: FLOR MARIA OROZCO ARIZA CC. 22.482.123

AMIRA EVA MARTINEZ DELGADO CC. 22.452.635

SINIVALDO ENRIQUE MONTENEGRO ROMERO CC. 7.593.273

JUZGADO TRECE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA (TRANSITORIO), FEBRERO DOS (02) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022).

SENTENCIA

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso, iniciado por la señora ELENA JUSTINA PACHECO GARCIA CC. 22.638.611, a través de apoderado judicial, contra los señores SINIVALDO ENRIQUE MONTENEGRO ROMERO CC. 7.593.273, FLOR MARIA OROZCO ARIZA CC. 22.482.123 y AMIRA EVA MARTINEZ DELGADO CC.22.452.635, en cumplimiento del deber del juez dispuesto en el artículo 42-1 del Código General del Proceso, acerca de procurar la mayor economía procesal y 278-2 del mismo estatuto, al considerarse que no existen pruebas por practicar para decidir este asunto.

I. ANTECEDENTES

FUNDAMENTOS DE LA ACCIÓN

La parte demandante solicitó como pretensiones, teniendo como base un aludido incumplimiento de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las siguientes:

- Ordenar mediante sentencia el pago de UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1.200.000.00) correspondientes a cada uno de los cánones de arriendo de meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019, para un total de SEIS MILLONES DE PESOS M.L. (\$6.000.000).
- Ordenar el pago de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$3.600.000), por concepto de cláusula penal.
- Intereses moratorios, costas y agencias en derecho.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue repartida a este Despacho, siendo inadmitida¹ mediante providencia de fecha agosto 20 de 2019, posteriormente se ordenó librar mandamiento de pago² contra los demandados por la suma de SEIS MILLONES DE PESOS M.L. (\$6.000.000.00), por concepto de los cánones de arriendo correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019, intereses moratorios y costas del proceso; igualmente se negó la orden solicitada por concepto de cláusula penal.

La demanda se notificó personalmente³ a la señora AMIRA EVA MARTINEZ DELGADO CC. 22.452.635 el día 1° de octubre de 2019, los señores SINIVALDO ENRIQUE MONTENEGRO ROMERO CC. 7.593.273 y FLOR MARIA OROZCO ARIZA CC. 22.482.123 se notificaron⁴ el 09 de octubre de 2019, por medio de apoderado judicial, interponiendo las excepciones de- **INVALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRIENDO, VICIOS OCULTOS, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION Y FALTA DE LEGITIMACION EN LA**

¹ Ver folio 24 del plenario.

² Ver folio 27 del plenario.

³ Ver folio 28 rev. Del plenario

⁴ Ver folio 28 rev. Notificaciones.



CAUSA POR ACTIVA - argumentando que la parte demandante no se encuentra legitimada para reclamar la titularidad del derecho que le pertenece y corresponde al auténtico titular del predio – propietario-, quien podrá ser perjudicado con la acción u omisión que produjo el daño que se reclama con la respectiva demanda; igualmente se aduce que cuando el Juez encuentre probada la excepción lo declarará mediante sentencia anticipada.

Se alega, además, que el contrato se celebró bajo artimañas y engaños, ya que la demandante no es la propietaria del bien; así mismo, que existen vicios ocultos debido a que el compañero de la hoy demandante tiene arrendado el apartamento vecino a una persona consumidora de drogas, quien practicaba tales actos con amigos formándose peleas continuamente, que debían mantenerse encerrados por malos olores de estupefacientes, encontrándose afectados moral y emocionalmente.

Mediante providencia de fecha noviembre 26 de 2019, se resolvió correr traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada. La parte demandante hizo uso de dicho traslado, aduciendo que las excepciones interpuestas resultan irrelevantes, como quiera que el contrato de arriendo cumple con las formalidades y lineamientos establecidos en la Ley 820 de 2003, indica que para celebrar el contrato de arrendamiento de vivienda urbana no se requiere que la arrendadora sea la propietaria del inmueble; en cuanto a la excepción de vicios ocultos, indica que sus fundamentos son fuera de contexto ya que los apartamentos son totalmente independientes con entradas particulares, por lo que no afecta el goce y usufructo del inmueble objeto de contrato.

Verificadas las etapas surtidas dentro del presente proceso, las declaraciones de las partes en la demanda, excepciones y oposición a las mismas, los hechos aceptados como ciertos y las pruebas documentales allegadas en oportunidad, este despacho encuentra claridad fáctica y jurídica sobre los supuestos aplicables al caso sub examine, por lo que se prescindirá de las pruebas testimoniales solicitadas por la parte demandada, al resultar suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba; y en uso de la facultad dispuesta en el artículo 278-2 del Código General del Proceso, se procederá a dictar sentencia anticipada que resuelva de fondo la presente Litis, en cumplimiento del deber del juez de procurar la mayor economía procesal, instituido por el artículo 42-1 del mismo estatuto procesal.

II. CONSIDERACIONES

El proceso ejecutivo en general tiene por finalidad obtener la plena satisfacción de una prestación u obligación a favor del demandante y a cargo del demandado; se trata, como lo han definido los doctrinantes de una pretensión cierta pero insatisfecha, que se caracteriza porque no se agota sino con el pago total de la obligación.

Pero no toda obligación puede ser satisfecha mediante este instrumento, sino solo aquellas que cumplan con las exigencias establecidas en el artículo 422 del Código General del Proceso, que son de dos índoles: Formales y sustanciales.

Los primeros se han definido como: a.-) que la obligación conste por escrito; b.-) Que provenga del deudor y c.-) Que constituya plena prueba contra el deudor. -

A su vez, las exigencias sustantivas hacen referencia a que la obligación contenida en aquel documento, sea: a.-) clara, b.-) expresa y c.-) exigible. -

Respecto de los requisitos sustantivos de la obligación que se pretende ejecutar, la doctrina ha expresado que la obligación es expresa cuando aparece manifiesta de la redacción misma del contenido del título, sea que consista ésta en un solo documento o en varios que se complementen formando una unidad jurídica. Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamiento lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta.



La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título en cuanto a su naturaleza y sus elementos (objeto, término o condición y si fuera el caso su valor liquido o liquidable por simple operación aritmética), en tal forma que de su lectura no quede duda seria respecto a su existencia y sus características.

Obligación exigible es la de que debía cumplirse dentro de un término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual no señaló termino, pero cuyo cumplimiento solo podría hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición.

Frente a una demanda ejecutiva que contenga un documento del tenor jurídico descrito anteriormente, no le queda al operador jurídico de conocimiento sino proferir la orden de pago o cumplimiento en los términos solicitados o como lo establece la ley, partiendo *ad initio* del solo conocimiento formal de la realidad sustantiva que le dio origen a dicho título.

DEL TITULO APORTADO COMO BASE DE RECAUDO EJECUTIVO

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado; el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, dentro del que interviene el consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

Según el artículo 1974 del Código Civil, *“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la Ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aun la cosa ajena y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”*.

Por su parte el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, establece: *“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil.*

En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda”.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

INVALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRIENDO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Estas excepciones se basan en similares argumentos fácticos y legales, por la que serán estudiadas de forma conjunta.

Se tiene entonces que la parte demandada manifiesta que la señora ELENA PACHECO GARCIA, no posee ningún inmueble en la ciudad de Barranquilla, no es propietaria del bien ni está constituida legalmente ante la Cámara de Comercio como administradora de bienes; igualmente aduce que en el contrato de arriendo no se encuentra consignado mediante qué figura arrienda el inmueble ni se anexa constancia de entidad que avale y demuestre su calidad de arrendadora.



La parte demandante al descorrer el traslado de aduce que el contrato allegado cumple con las formalidades y lineamientos de la Ley 820 de 2003, que en ningún momento exige que el arrendatario sea propietario del inmueble.

Una vez revisado el plenario se evidencia contrato de arriendo suscrito por la señora ELENA JUSTINA PACHECO GARCIA en calidad de arrendadora, FLOR MARIA OROZCO ARIZA en calidad de arrendataria y los señores AMIRA EVA MARTINEZ DELGADO CC. 22.452.635 y SINIVALDO ENRIQUE MONTENEGRO ROMERO CC. 7.593.273, quienes suscriben el contrato en calidad de fiadores, con referencia al inmueble ubicado en la Calle 63 B No. 24-06 piso 1 del barrio Los Andes de la ciudad de Barranquilla, igualmente se estipula en la cláusula segunda el canon de arrendamiento mensual que corresponde a UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$1.200.000.00), pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes.

Igualmente, se indica en la cláusula tercera que el contrato tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir del día veinticuatro (24) de noviembre de Dos Mil Dieciocho (2018), el cual podrá ser renovado cada doce (12) meses de ejecución del contrato; imponiéndose la obligación de pago de servicios públicos a cargo del arrendatario a partir de la fecha de inicio del contrato hasta la restitución del inmueble.

De lo anterior, se constata la existencia de una relación de carácter contractual entre las partes, mediante el acto de la suscripción del contrato de arriendo siguiendo los parámetros formales y sustanciales establecidos en el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, sin que medie situación alguna que desnaturalice su validez.

De manera tal, que dentro del documento examinado se compendian las formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, tales como nombre e identificación de los contratantes, del inmueble objeto del contrato, el precio y la forma de pago, término de duración y la designación de la parte contratante a cuyo cargo está el pago de servicios públicos.

Ahora, el apoderado de los demandados en su escrito de excepciones visible a folio 70, asegura que el Código Civil Colombiano dispone que **“Todo arrendador debe ser el propietario del bien arrendado, o en todo caso debe contar con los poderes necesarios para hacer el trámite de arriendo en cuestión. Nadie puede arrendar bienes ajenos, o públicos (excepto el Estado mismo), pues ello constituiría un caso de enajenación (robo)”**, pero tal cita no sólo es inexacta, sino que además no se encuentra en ninguno de los apartes del referido código, por lo que se dispondrá la compulsión de copias en su contra ante la autoridad competente, a fin que se determine si ha incurrido en actuación temeraria o de mala fe tipificada en el artículo 79-6 del C.G.P.

Por el contrario, si bien el referido apoderado argumenta que la señora ELENA JUSTINA PACHECO GARCIA, no es la propietaria del inmueble, la falta de titularidad del arrendador del derecho de dominio no impide que pueda dar el bien en arriendo, tal como lo establece el artículo 1974 del Código Civil, al autorizar que **“Puede arrendarse aun la cosa ajena y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”**, razón por la que se encuentra legitimada en la causa para demandar el cumplimiento de las obligaciones que de dicho contrato se generen.

Por lo que estas excepciones, se declararán como no probadas.

VICIOS OCULTOS DEL SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Afirma la parte demandada, que en el apartamento de al lado reside un consumidor de drogas, existiendo constantes peleas que perturbaban la tranquilidad de los demandados, indicando a su vez que debían estar encerrados para evitar agresiones; igualmente aduce, que las visitas de amigos y familiares eran escasas a raíz de las peleas y los malos olores



de los estupefacientes; por lo que debieron mudarse a la carrera, debido a que entraron en pánico.

Finalmente, alega que la demandante conocía de la referida situación, por lo que considera la existencia de engaño por su parte, alegando la existencia de vicios ocultos, considerando está obligada al saneamiento de los defectos de la vivienda alquilada.

Para resolver, la Ley 820 de 2003, Artículo 24 establece: TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble (...).
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, **debidamente comprobada ante la autoridad policiva**.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.
4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.
5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. (...)

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

De igual manera, el Artículo 1982 del Código Civil, impone las obligaciones al arrendador, como son entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en su goce.

De lo anterior, se colige que una vez el arrendador realice la entrega material del inmueble, las demás obligaciones deben presumirse satisfechas, hasta tanto el arrendatario no allegue prueba que demuestre lo contrario y que permita dejar sin efectos el convenio.

Ahora bien, si la parte demandada advirtió el presunto incumplimiento del arrendador con referencia a garantizar el goce pleno del inmueble arrendado, debió adelantar oportunamente las gestiones pertinentes ante la autoridad policiva, en aras de configurar la causal de terminación de contrato por parte del arrendatario establecida en el artículo 24-2 de la ley 820 de 2003, lo cual incluso le fue puesto de presente por la demandante en escrito de mayo 02 de 2019⁵.

No obstante, analizadas las pruebas allegadas con referencia al tópico estudiado, se observa como prueba única, misiva de terminación de contrato de fecha mayo 2 de 2019⁶, dirigida a la presunta arrendataria del apartamento ubicado en el predio vecino, lo cual no constituye prueba para determinar el supuesto incumplimiento por parte de los deberes de la arrendadora demandante, ya que es una situación ajena a la relación contractual que se ejecuta.

Por otra parte, es del caso indicar que la parte arrendataria tenía la posibilidad de terminar también el vínculo contractual existente bajo el amparo del artículo 24, numeral 4°, ibídem;

⁵ Folio 75

⁶ Folio 74



cumpliendo con el correspondiente pago de la indemnización, figura a la cual tampoco acudió.

Por lo tanto, al no preocuparse la parte demandada por terminar la relación contractual por alguno de los medios legales que tenía a su disposición, el referido contrato siguió vigente generando para la parte demandada la obligación de dar sumas de dineros por concepto de cánones de arrendamientos, ya que además de reputarse perfecto, *“LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, según el artículo 1602 del C.C.

En ese orden de ideas, el despacho considera no probada tampoco esta excepción, decidiéndose en consecuencia, seguir adelante con la ejecución, tal como se declarará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el TRECE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BARRANQUILLA (TRANSITORIO), administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley

RESUELVE

1. Negar las pruebas testimoniales solicitadas por la parte demandada, de conformidad con los motivos expuestos.
2. Declárese no probadas las excepciones de *“INVALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRIENDO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y VICIOS OCULTOS DEL SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”*, interpuestas por medio de apoderado judicial, en consideración a la parte motiva de la providencia.
3. En consecuencia, ordénese seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo de pago dictado por este despacho el 02 de septiembre de 2019, en contra de la parte demandada SINIVALDO ENRIQUE MONTENEGRO ROMERO CC. 7.593.273, FLOR MARIA OROZCO ARIZA CC. 22.482.123 y AMIRA EVA MARTINEZ DELGADO CC.22.452.635.
4. Preséntese liquidación de crédito, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 446 del CGP.
5. Condénese en costas a la parte demandada, inclúyase en la correspondiente liquidación, la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS M.L. (\$600.000.00), correspondientes al 10% de la ejecución, según lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, emitido por el consejo superior de la judicatura.
6. Remitir el link digital del presente proceso y demás pruebas pertinentes, a la COMISIÓN DE DISCIPLINA JUDICIAL - SECCIONAL ATLÁNTICO, a fin de que se investigue la posible conducta temeraria o de mala fe del togado GUILLERMO ROBLES RAMÍREZ C.C. No.8.720.069, T.P. 74.954, en la cita del Código Civil que plasma en su escrito de excepciones, visible a folio 70 del expediente.
7. Culminada la actuación por parte del Despacho ofíciase al cajero y/o pagador de las compañías o entidades que realizan descuentos a la parte demandada, para que los dineros retenidos sean consignados a partir de la fecha en la cuenta No. 080012041801 de la Oficina de Ejecución Civiles Municipales de Barranquilla.
8. REMÍTASE el expediente a los juzgados de EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL, en cumplimiento de lo dispuesto en el acuerdo PCSJA 17-10678 de mayo 26 de 2017 del C.S.J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Cristian Jesus Torres Bustamante



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
Distrito Judicial de Barranquilla
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
Barranquilla - Atlántico

SIGCMA

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:

df666bfba7bb5c9a4be3834509e64eff7acfc16a03624843eed2eaf04372f2f4

Documento generado en 02/02/2022 11:31:57 AM

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



JUZGADO TRECE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

RADICADO: 08001405302220190020800
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: MARILUZ PUELLO GÓMEZ
DEMANDADO: KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ

ACTA AUDIENCIA

En Barranquilla, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2021), siendo las 2:00 P.M. del día y hora señalados para llevar a cabo la audiencia virtual del proceso ejecutivo radicado bajo el No. 08001405302220190020800 seguido por la señora MARILUZ PUELLO GÓMEZ contra la demandada KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ.

Acto seguido, el Juez declara abierta la presente audiencia, dejando constancia de la presencia de la señora MARILUZ PUELLO GÓMEZ CC. 32. 792. 599 en calidad de demandante.

Se deja constancia de la no comparecencia la demandada KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ; no obstante, a lo anterior, se continua con el orden de la audiencia, en razón a que la inasistencia de la una de las partes no impide la realización de la misma, según lo establecido en el inciso primero del numeral 2º del artículo 372 del C.G.P., hasta la etapa de los alegatos correspondientes.

La presente audiencia se puede visualizar a través del link:

<https://manage.lifefsize.com/singleRecording/a52e87e2-9ca4-465c-8f766a15c7b0a48a?authToken=927ec6ef-3141-4aef-a2c4-dd8b7520f014>

Constituido en audiencia pública el Juzgado Trece de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas de pago parcial de la obligación, cobro de lo no debido, temeridad, mala fe y abuso del derecho, invocada por la demandada KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ, según lo expuesto anteriormente.
2. Ordénese seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago de fecha 8 de mayo de 2019, en contra de la demandada KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ CC. 55.301.330.
3. Preséntese liquidación de crédito, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 446 del CGP.
4. Condénese en costas a la parte demandada. Fíjese como agencias en derecho la suma de CIEN MIL PESOS M/L (\$100. 000.00), correspondientes al 10% de la ejecución, conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.
5. Imponer a la demandada KAREN RAQUEL PAEZ HERNÁNDEZ CC. 55.301.330, multa equivalente a 5 SMLMV, por su inasistencia injustificada a la audiencia inicial celebrada dentro del presente proceso, de conformidad con lo dispuesto

Edificio Centro Cívico Piso 6°

PBX: 3885005 EXT 1080 - Celular: 316 5761144

www.ramajudicial.gov.co

Email: j13prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barranquilla – Atlántico. Colombia



JUZGADO TRECE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

en la regla 4 del artículo 372 del C.G.P, monto que deberá consignarse a órdenes de la Nación en la cuenta No. CUN 3-0820-000636-6 Consejo Superior de la Judicatura, del Banco Agrario, dentro de los diez días siguiente de la presente decisión, en caso de no acreditarse en el expediente el pago dentro del término concedido, compúlsese copias para el correspondiente proceso coactivo.

6. Culminada la actuación por parte del despacho, ofíciase a los cajeros pagadores donde se hayan hecho efectiva las medidas cautelares, para que los dineros retenidos sean consignados a partir de la fecha en la cuenta de los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de la ciudad de Barranquilla.
7. Remítase el expediente a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de la ciudad de Barranquilla, en cumplimiento del Acuerdo No. PCSJA17-10678 mayo 26 de 2017, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ,

Firmado Por:

**Cristian Jesus Torres Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
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:

**7faf28c524ebda2d59440621eefeb8efe3a408672636c215318103bdf31
c5818**

Documento generado en 02/02/2022 02:09:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>