

EJECUTIVO RAD N° 540014022003-2014-00018-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

Cúcuta, primero (1) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)

Se encuentra al despacho el presente proceso ejecutivo para resolver el recurso de reposición interpuesto por la señora MARIA ALEXANDRA GOMEZ SUAREZ contra el auto de fecha 3 de septiembre de 2019, fundado en las siguientes razones:

Manifiesta la recurrente en síntesis, que:

- El solo hecho de que se decrete o elabore el correspondiente oficio no es suficiente para considerar que la medida cautelar está vigente.
- Le corresponde a la autoridad encargada hacer las anotaciones en el folio de vida del bien, así como velar que la medida este vigente hasta nueva orden de la autoridad que la ordenó para que se levante la anotación respectiva.
- Si en el certificado de Tradición del bien no aparece ninguna limitación se entiende que es libre de comercializarse.
- Al momento de registrarse la compraventa del vehículo, ninguna entidad se negó a aceptar dicho negocio.
- El hecho que el vehículo hubiese estado en parqueadero por inmovilización, no es suficiente para determinar que sobre el mismo pesaba alguna medida vigente, ya que eventualmente el proceso se hubiere podido haber terminado se hubiere levantado la medida pero no se hubiere retirado el vehículo.
- Si lo sucedido fue un error de la Secretaria de Transito, ello no puede considerarse como una actuación indebida suya, ya que actuó de buena fe.

Al recurso interpuesto se le dio el trámite de ley, corriéndose traslado a las partes actuantes, quienes no emitieron pronunciamiento alguno.

Para resolver el Juzgado considera:

Valga decirse primeramente, que contrario a lo que menciona la recurrente, en el presente caso, la orden de embargo del vehículo objeto de debate, fue comunicada a la autoridad de tránsito, quienes en respuesta, allegaron copia del auto N° 00249 de fecha 13 de mayo de 2014 por medio del cual procedió a inscribir la medida cautelar de embargo, es decir, existe el acto administrativo decretado por el organismo de tránsito municipal, donde quedo debidamente materializada la inscripción del embargo, y en virtud de ello, posteriormente se realizó la inmovilización del rodante.

En virtud a que dentro del plenario no obra orden de levantamiento de la medida cautelar, se infiere, que el organismo de tránsito erró al no dar la publicidad correspondiente respecto a la limitación a la propiedad.

Ahora bien, según principio constitucional, la buena fe debe ser presumida en todas las actuaciones de los particulares, no obstante el negocio celebrado entre la señora MARIA ALEXANDRA GOMEZ SUAREZ y el señor JULIO ALONSO CARREÑO (demandado), recae sobre objeto ilícito, toda vez que se dispuso la enajenación de un bien que esta embargado, lo cual conocía perfectamente el aquí demandado.

Si el objeto es ilícito, el contrato generador de la obligación es absolutamente nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1521 y

1740 del Código Civil, por tanto, pretender que por el yerro que pudo haberse cometido al interior de la Secretaria de Tránsito Municipal, se retrotraigan todas las actuaciones proferidas en torno a la medida cautelar, es inaplicable, habida cuenta que por norma sustancial, dicha enajenación no pudo haberse realizado, sin que mediara autorización del despacho o del acreedor.

A la luz de estas referencias, es que no puede tener cabida en este caso lo alegado por la parte recurrente, estando ajustado a derecho el proveído de fecha 3 de septiembre de 2019, lo que no permite reponer el mismo.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA,

RESUELVE:

PRIMERO: No reponer el auto recurrido, por lo anotado en las motivaciones.

SEGUNDO: Por secretaria, procédase a dar cumplimiento a los numerales primero y segundo del auto de fecha 3 de septiembre de 2019.

TERCERO: COMPULSAR copias a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION para que dé trámite a la investigación penal a que haya lugar informando las circunstancias presentadas. Por secretaria expídase copia íntegra de las actuaciones realizadas con respecto al vehículo en mención obrante en el expediente. Ofíciase.

NOTIFIQUÉSE Y CUMPLASE.

La Jueza


MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CÚCUTA, 5 de noviembre de 2019, se notificó hoy el auto anterior Por anotación en estado a las ocho de la mañana.

La Secretaria. 

EJECUTIVO RAD. 540014022003-2015-00296-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, primero (1) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).-

En atención a lo solicitado por la demandada MARIA ESTHER CARRILLO PARADA, se dispone no acceder a ello, teniendo en cuenta que la obligación aún no se ha cancelado en su totalidad, según liquidación de crédito en firme de fecha 8 de noviembre de 2018.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza,



MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 5 de noviembre 2019, se notificó hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana.



La Secretaria

EJECUTIVO RAD N° 540014003003-2019-00338-00

DEMANDANTE: GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS
 DEMANDADOS: CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS DEL NORTE DE
 SANTANDER, MONICA MARIA FONSECA VIGOYA Y RAQUEL RUEDA
 PRADA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
 Cúcuta, primero (1) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)

Se encuentra al Despacho el presente proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía, para proferir la Sentencia que en derecho corresponda de conformidad con lo previsto en el inciso 2 del artículo 278 del CGP por reunirse las exigencias del numeral 2 del mismo articulado y lo dispuesto por la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en Sentencia SC19022-2019- Radicado 11001-02-03-000-2018-01974-00 de fecha 5 de junio de 2019. M. P. Margarita Cabello; a través de sentencia anticipada por escrito y sin más trámites que el hasta aquí adelantado, previas las siguientes consideraciones:

A N T E C E D E N T E S

Dio origen a la presente acción, la demanda Ejecutiva instaurada por la GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS por medio de su representante legal, en contra de CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS DEL NORTE DE SANTANDER representada legalmente por Mónica Maria Fonseca Vigoya, MONICA MARIA FONSECA VIGOYA Y RAQUEL RUEDA PRADA, con la cual solicitó librarse mandamiento de pago por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados desde diciembre de 2018 a marzo del año 2019, por valor de \$7.500.000 cada uno, más la suma de \$22.500.000 por concepto de pena por incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Como fundamento de las pretensiones, manifestó la parte actora, que por documento privado fechado 1 de junio de 2015, la parte actora a través de su representante legal, dio en arrendamiento a la empresa CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS DEL NORTE DE SANTANDER y los señores MONICA MARIA FONSECA VIGOYA Y RAQUEL RUEDA PRADA, el inmueble ubicado en la manzana B Lote 10B calle 10AN N° 15E-19 Urb. La Esperanza Avenida Libertadores de esta ciudad.

Expuso que el canon estipulado fue por valor de \$7.500.000, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada periodo. No obstante, a día de presentación de la demanda, se presentaba una mora de cuatro meses (diciembre de 2018 a marzo de 2019), incumpliendo el contrato de arrendamiento.

Refirió la parte actora, que conforme a la cláusula 11.5 se estableció como indemnización de perjuicios la suma de 3 cánones de arrendamiento vigentes.

T R A M I T E

Cumpliendo el documento base de ejecución los requisitos exigidos por los artículos 422 del CGP, mediante auto de fecha 4 de junio de 2019, el despacho libró mandamiento de pago, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000,00) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde diciembre de 2018 a marzo de 2019, por valor de \$7.500.000 cada uno; más la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15.000.000,00) por concepto de clausula penal de incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 867 del Código de Comercio y el artículo 1601 del Código Civil.

Por su parte, los demandados CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS DEL NORTE DE SANTANDER y las señoras MONICA MARIA FONSECA VIGOYA Y RAQUEL RUEDA PRADA, fueron vinculados al proceso mediante notificación personal, practicada los días 26 de junio y 10 de julio de 2019 -folio 47 y 50, respectivamente, quienes a través de apoderado judicial, contestaron la demanda interponiendo excepciones de mérito, dentro del término de ley -folios 59 a 71, y 74 a 92.

De la contestación de la parte demanda realizada a través de apoderado judicial, se extrae lo siguiente:

Afirma que dado que para el mes de diciembre de 2018 la obligación del pago de arrendamiento no fue posible cancelarse oportunamente por la arrendataria en la fecha indicada, el pasado 28 de enero de 2019 entre CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS DEL NORTE DE SANTANDER representada legalmente por Mónica Maria Fonseca Vigoya y GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS se suscribió un acuerdo de transacción, conforme al cual se efectuaron abonos por valor de \$2.000.000 el día 24 de enero de 2019, y un abono por más de \$10.000.000 el mes de mayo de la presente anualidad en la cuenta establecida para tal fin; adeudándose solo la suma de \$18.560.000, respecto del acuerdo celebrado basado en el cual se debió demandar.

Alega que dicho acuerdo de transacción tiene vigencia por cuanto se refiere a los pagos de canon de arrendamiento así como del valor de los intereses pactados, desplazando los ítems establecidos en el contrato de arrendamiento del 1 de junio de 2015.

Refiere que si bien es cierto al suscribirse el contrato de arrendamiento de fecha 01 de junio de 2015 las partes aceptaron la indemnización de perjuicios causados con el incumplimiento del contrato establecido en su cláusula 11.5, el acuerdo de transacción celebrado, en su cláusula tercera se estableció NO hacerla efectiva esta ni ninguna otra obligación por incumplimiento y/o indemnización que pudiere derivarse del contrato de arrendamiento inicialmente suscrito.

Indica que con la suscripción del acuerdo de transacción el arrendador manifiesta que con el pago efectuado se entiende saldada las obligaciones pendientes por pago de PROEMPRESAS, y que por lo tanto condona el pago de intereses moratorios de cualquier causación (judicial, extra judicial, normativa etc) honorarios, perjuicios y todo los otros pagos que hubiera podido causarse o que se encuentren establecidos en el contrato, exceptuando los reconocidos en la cláusula primera del acuerdo de transacción como intereses, quedando a la espera del cumplimiento para expedirse el paz y salvo por pago de la obligación contenida en el acuerdo, respecto de los meses de diciembre 2018, enero, febrero y marzo 2019. Es así que las partes dado el acuerdo suscrito establecen no hacer efectiva la CLAUSULA DECIMA PRIMERA Numeral 11.5 y ninguna otra obligación por incumplimiento y/o indemnización que pudiera derivarse del contrato de arrendamiento que fuera suscrito el 1 de junio de 2015.

Así mismo formula excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, en virtud a que la parte actora pretende hacer efectivo el cobro de un contrato de arrendamiento que fue desplazado por un acuerdo de transacción que fuera suscrito entre arrendador y arrendatario el pasado 28 de enero del año que avanza, en el que se transara las obligaciones y/o acreencias frente a las fechas de pago de cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2018 por valor de \$5.500.000 dado que se efectuará un abono de \$2.000.000 el 24 de enero 2019, más los meses de enero, febrero y marzo 2019 por valor de \$7.500.000 cada uno, mas \$560.000 por concepto de intereses, para un total de Veintiocho Millones Quinientos Sesenta Mil Pesos (\$28.560.000), obligación a la que la arrendataria efectuara un nuevo abono el pasado 21 de mayo de 2019 por valor de Diez Millones de Pesos (\$10.000.000), suma de dinero esta que fuera consignada a nombre de Afiancol SAS en el banco Bancolombia según registro de operación No. 9288128968 a la cuenta No.82076838052 (anexo), conforme autorización del arrendador, generando con ello cumplimiento parcial al acuerdo de pago el cual es el que se encuentra rigiendo para la exigibilidad de los cánones de arrendamiento aquí adeudados.

Propone además, excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, sobre la que manifiesta que si no se hubiera suscrito el acuerdo de transacción, el apoderado de la parte actora tendría todo el derecho a ejecutar el contrato inicial por incumplimiento, el cual prestaría merito ejecutivo, pero tal situación es ajena a la actuación procesal en curso, en atención al acuerdo de transacción suscrito y con el que se desestiman las pretensiones del aquí demandante. En dicha transacción, en su numeral noveno las partes acuerdan no modificar las clausulas y anexos del contrato de arrendamiento que fuera suscrito el 1 de junio de 2015, manteniendo vigente en todas y cada una de sus partes exceptuando el valor y la fecha de pago de los cánones establecidos respecto de los meses referidos, trasladando en consecuencia la fecha de pago para el 31 de marzo

de 2019, lo que ratifica que el contrato de arrendamiento perdió su calidad de título valor por voluntad de las partes, siendo extinto el mismo para su exigibilidad, contrario sensu el acuerdo de transacción.

También alega TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE, toda vez que el demandante ha querido desconocer que a la luz jurídica nació un acuerdo de transacción así denominado por las partes en litigio, al que la ley permite acceder dada la buena voluntad de las demandadas en dar cumplimiento a sus obligaciones, situación está que la parte demandante pretende ignorar pese que conforme lo acordado en dicha transacción, se efectuó de parte de PROEMPRESAS un abono considerable a la obligación que se pactara en busca de dar cumplimiento al acuerdo suscrito, pero que el señor demandante pretende desconocer queriendo generar con ello un cobro indebido a lo pactado con la transacción encontrándonos frente a un proceso de mínima cuantía toda vez que efectuadas las cuentas conforme al acuerdo el valor adeudado a la fecha solo es de Dieciocho Millones Quinientos Sesenta Mil Pesos (\$18.560.000).

Descorriendo el traslado la parte ejecutante, a través de su apoderado judicial, alega que es cierto que se suscribió un acuerdo de transacción el día 28 de enero de 2019, y que recibieron abonos por DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$2.000.000) dentro de la fecha acordada, y luego DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000), los cuales manifestó, fueron pagados con posterioridad a la fecha acordada en el mencionado acuerdo, así como también una vez iniciado el proceso ejecutivo; sin embargo, relata que este acuerdo fue suscrito entre la señora MONICA MARIA FONSECA VIGOYA en calidad de representante legal de la CORPORACION PROPULSORA DE EMPRESAS PROEMPRESAS y el señor Juan Libardo Cely Sánchez, en su calidad de representante legal del GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO para ese momento, más no por MONICA MARIA FONSECA VIGOYA como persona natural y RAQUEL RUEDA PRADA, en calidad de deudoras solidarias del contrato de arrendamiento suscrito por la persona jurídica demandada, lo que indica que dicho contrato de transacción además de no estar aprobado en las formas de ley, incumple uno de sus requisitos principales y determinados no solo por la ley sino por basta jurisprudencia, y que hace referencia a estar suscrito por todas las partes que se obligan en el contrato principal, de fecha 01 de Junio de 2015, quienes, al aceptar dicho contrato, aceptaron de manera expresa las condiciones y obligaciones del deudor principal; por tanto pretenderse excepcionar la demanda por transacción, no tiene cabida en razón de lo expuesto, y como quiera que a las voces del artículo 2484 del Código Civil, no surtió efecto dicha transacción en ella.

Añade, que no es cierto que solo se adeuda la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$18.560.000), pues desde el momento que se impetró la demanda y la entrega del inmueble, transcurrieron dos meses más (abril y mayo), los cuales causaron dos cánones de arrendamiento que no están narrados en los hechos de la demanda pero si se deja la anotación en el numeral tercero del acápite de la misma "sin perjuicio que este valor aumente hasta el momento que se realice la normalización total de la deuda", ya que no se sabía con claridad cuando se haría la entrega del inmueble, y que a las voces del artículo 431 del C.G.P. inciso 2º, puede el despacho ordenar el pago de estos meses que no están contenidos en el mandamiento de pago, y adicionalmente, se encuentran pendientes arreglos locativos y pago de servicios públicos que quedaron sin pagar en el momento de la entrega del inmueble.

Frente a la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, argumenta que el título que se cobra en esta vía ejecutiva es el plasmado en el contrato de arrendamiento de fecha junio 01 de 2015, que a las voces del artículo 422 del C.G.P., constituye pleno título ejecutivo, tanto así que, por reunir los requisitos de ley, el despacho libró mandamiento de pago. Advierte que la parte demandada pretende inducir en error al despacho desconociendo este título, para darle paso o validez al título ejecutivo que se desprende del acuerdo y/o contrato de transacción, dejando en el olvido varios puntos en consideración respecto de dicha transacción, pues en primera medida y como requisito primordial, no se encuentra suscrito por todas las partes que se obligaron en el contrato principal, segundo no está autorizado o avalado por funcionario judicial y tercero el mismo no se cumplió en la forma pactada, sin que sobre decir, que en dicha transacción de manera expresa se consignó que el contrato principal no se extinguía, pues por el contrario se indicó que el contrato de arrendamiento de fecha junio 01 de 2015 guardaba plena validez.

En cuanto a la INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, reitera que existe una obligación clara, expresa y exigible, ya que la demandada se obligó conforme el contrato suscrito el 1 de junio de 2015 y así lo aceptó al plasmar su firma y huella como obra en el contrato original que sirve de alimento de las pretensiones que se cobran por esta vía, pues constituye plena prueba de título ejecutivo, a las voces del artículo 422 del C.G.P., por lo cual la excepción propuesta no tiene cabida, ya que se pretende hacer valer un acuerdo de transacción en el cual la señora RAQUEL RUEDA PRADA no transó ninguna obligación pasada o futura, por tanto no es parte de dicho acuerdo, si en gracia de discusión se aceptara el mismo, para que surta efectos jurídicos, debe cumplir ciertos requisitos, de los cuales si quiera hacen falta dos de ellos, y que conforme a prueba allegada por su propio apoderado, es notorio además de su ausencia, que el mismo no produce efecto relativo, en razón a que el contrato, solo puede producir efectos entre las partes.

Añade, que pretende el ejecutado enterrar jurídicamente un contrato con un acuerdo que, primeramente no fue suscrito por la demandada y segundo deja señalado expresamente que solo se transa para las fechas de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Diciembre 2018, Enero y Febrero de 2019, y que en su cláusula novena expresa, que no modifica las cláusulas y anexos del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de junio de 2015, se mantienen vigentes en todas y cada una de sus partes exceptuando el valor y la fecha de pago de los cánones de los meses descritos; por tanto NO se produce una Novación que dejara sin efectos el contrato demandado, quedando este incólume y vigente, de allí que se sostenga que en gracia de discusión se aceptara dicha transacción la misma carece de validez por ausencia de unos requisitos, en este caso estar suscrito por todas las partes que se obligan en el contrato principal.

Sobre la TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE, aduce que según lo indicado en el artículo 79 del C.G.P., en el cual se enumeran los casos en que se presume la temeridad o mala fe, en ninguno de los 6 numerales se puede alegar dentro del caso que nos ocupa dicha aseveración, y en segundo lugar, porque en ningún momento se ha pretendido entorpecer el proceso, o manifestar hechos contrarios a la realidad, por el contrario es la demandada quien pretende hacer inducir en error, al querer hacer valer un acuerdo de transacción que no suscribió, como verdadero título ejecutivo, ignorando el que hoy se cobra, el cual no solo fue aceptado por ella, sino que al cumplir las formalidades de ley fue avalado por el despacho y en consecuencia dictó mandamiento de pago, razón por la cual esta excepción no tiene fundamento para prosperar.

Ahora bien, con el fin de estudiar y decidir las excepciones planteadas, se tendrá en cuenta el material probatorio documental relevante allegado dentro de las oportunidades procesales por el ejecutante (Fls. 9 a 23), y la parte ejecutada en su contestación (Fls. 65 a 70 y 87 a 92).

Teniendo en cuenta que no existen pruebas por practicar, como se advirtió en la parte inicial de esta providencia, resulta procedente proferir un fallo anticipado, siendo irrelevante agotar la etapa de sentencia oral y alegaciones, en virtud a que la codificación general del proceso, prevé un proceso flexible que da la posibilidad de prescindir de etapas procesales que en un caso concreto no resultan necesarias para llegar a la decisión de fondo.

Por tanto, dando prevalencia a la celeridad y economía procesal, ha ingresado el expediente al Despacho para dictar la Sentencia que en derecho corresponda y a ello se procede previas las siguientes:

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

DEL PROCESO: Visto el expediente, se constata que los presupuestos procesales para decidir de fondo el litigio, se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces. Por los factores que determinan la competencia, este juzgado lo es para conocer o decidir la acción; la demanda es idónea para el fin propuesto y ha recibido el trámite conforme a la ley procesal, luego el Despacho no tiene reparo alguno por hacer y por ende lo habilita para desatar la litis en esta instancia y además no se observa causal de nulidad alguna que invalide lo actuado y obligue a su declaración oficiosa.

DE LA ACCIÓN: De acuerdo a las pretensiones vemos que la demanda está dirigida a obtener el pago de una suma de dinero pues se allegó contrato de arrendamiento suscrito entre GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS y los demandados, el cual examinado, se tiene que reúne a los requisitos exigidos por la ley 820 de 2003, desprendiéndose del título ejecutivo una obligación clara, expresa y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero a cargo de los demandados, proviene de éstos y, constituye plena prueba en su contra prestando mérito ejecutivo al tenor del Art. 422 del CGP.

Descendiendo al caso concreto, de los hechos de la demanda se desprende que los ejecutados en su condición de arrendatarios y deudores solidarios del bien local comercial ubicado en la manzana B Lote 10B calle 10AN N° 15E-19 Urb. La Esperanza Avenida Libertadores de esta ciudad, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento y clausula penal una suma de dinero, razón por la cual ante su no solución directa, su exigibilidad por esta vía es a todas luces legal.

Ahora bien, procede el despacho a pronunciarse frente a las excepciones formuladas denominadas *COBRO DE LO NO DEBIDO*, *INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION Y TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE*, las cuales basa la parte ejecutada en la existencia de un acuerdo de transacción (Fls. 65 a 69).

Volviendo la mirada al aludido contrato de transacción se tiene que:

- Se encuentra suscrito por MONICA MARIA FONSECA VIGOYA como representante legal de PROEMPRESAS y el GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS representada legalmente por Juan Libardo Cely Sánchez, el día 28 de enero de 2019.
- Las partes llegaron a un acuerdo sobre las fechas de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019 generados por el contrato de arrendamiento suscrito el primero de junio de 2015.
- Se estableció el pago de intereses sobre dichos cánones de arrendamiento.
- Las partes transigieron cualquier diferencia entre ellas, existente o que surjan con ocasión de las fechas de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2018, enero y febrero de 2019 por pagar, derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el primero (1) de junio de 2015.
- Las partes acuerdan que con el pago efectuado, no se haría efectiva la cláusula decima primera numeral 11.5 y ninguna otra obligación por incumplimiento y/o indemnización que pudiera derivarse del contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de junio de 2015.
- Las partes declaran que el acuerdo presta merito ejecutivo por constituirse como un título claro, expreso y exigible, para la efectividad de las obligaciones contenidas en el documento.

Según lo contemplado en el Código Civil, el contrato de transacción, en aquel en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. Así mismo, como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia, este no es un contrato solemne, sino simplemente consensual, salvo que afecte bienes raíces. Este se perfecciona por el solo consentimiento de las partes y puede ser comprobado por cualquier medio probatorio. Además, es un negocio extrajudicial, o sea una convención regulada por el derecho sustancial y que entre las partes produce efectos extintivos que le son inherentes desde el momento mismo en que se perfecciona.

De otro lado, cuando existe pleito pendiente entre dichas partes, genera también el efecto procesal de poner término a esa Litis, para lo cual se requiere incorporar la transacción en el proceso mediante la prueba de su celebración, a fin de que el juez pueda decretar el fenecimiento del juicio.

En varias ocasiones la Corte ha sentado la doctrina de que son tres los elementos específicos de la transacción, a saber, la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme; y, la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas.

En atención a estos elementos, se ha definido con mayor exactitud la transacción expresando que es la convención en que las partes, sacrificando parcialmente sus pretensiones, ponen término en forma extrajudicial a un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

Si según el artículo 2469 del Código Civil, la transacción es un contrato "en el que las parte terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual", ella aparece dentro del panorama legal como referida a derechos litigiosos, o al menos controvertidos, y como prohibición a las partes para intentar o proseguir un proceso judicial.

Retomando el asunto bajo examen, el apoderado ejecutante desestima las excepciones propuestas basado en que el contrato de transacción, *1. No se encuentra suscrito por todas las partes que se obligaron en el contrato principal; 2. No está autorizado o avalado por funcionario judicial; y 3. No se cumplió en la forma pactada, alegando que en dicha transacción de manera expresa se consignó que el contrato principal no se extinguía, por el contrario, guardaba validez.*

No obstante los argumentos del actor, en primer lugar ha de decirse que en virtud del principio de solidaridad que rige el contrato de arrendamiento, es válido que cualquiera de los arrendatarios que transe las obligaciones del contrato, siempre que sea aceptado por el otro contratante – arrendador, conforme se estipula en el numeral 7º de la ley 820 de 2003, y en la sentencia C-890A – 06 de la Corte Constitucional.

La figura de la solidaridad en las obligaciones, civiles y comerciales, tal como está establecido en la legislación colombiana (arts. 1570 y 1571 del Código Civil y 825 del Código de Comercio), es legítima en el contrato de arrendamiento.

En segundo lugar, como ya se advirtió, la figura de la transacción, reviste como característica, que puede ser judicial o extrajudicial, y es de naturaleza reconocitiva o declarativa en relación con los derechos que forman el punto de discusión y no trasmitiva, por lo que es suficiente para su perfeccionamiento el acuerdo entre las partes.

En tercer lugar, no es tema de debate el hecho que en el contrato de transacción, se haya pactado o no, que el contrato de arrendamiento guardaba validez, toda vez que lo que excepciona la parte ejecutada, es que en la transacción, se acordó entre las partes que los cánones de arrendamiento adeudados respecto de los meses de diciembre de 2018, enero, febrero y marzo de 2019, se pagarían el día 31 de marzo de 2019, fijándose unos intereses sobre cada cuota, para un total a pagar de \$28.560.000, añadiéndose en la cláusula tercera, el acuerdo de NO hacer efectiva la cláusula decima primera numeral 11.5 y ninguna otra obligación por incumplimiento y/o indemnización que pudiera derivarse del contrato de arrendamiento suscrito el 01 de junio de 2015, en virtud del acuerdo de transacción.

Es decir, que si el acuerdo no se cumplió como lo expone la parte actora, éste debió ejecutar la transacción según las cláusulas quinta y sexta, toda vez que es precisamente sobre los cánones de arrendamiento (diciembre de 2018, enero a marzo de 2019) objeto del acuerdo de transacción, que GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS, basa las pretensiones de la demanda, sin que se haya solicitado librarse mandamiento de pago sobre los meses subsiguientes, como se indica en el escrito que describe el traslado de la contestación de la demanda.

Por último, respecto de la excepción de TEMERIDAD Y MALA FE, al analizar con detenimiento el expediente, a juicio del despacho no se advierte mala fe o temeridad por parte de la parte demandante, teniendo en cuenta que su conducta no se encuentra enlistada en los numerales contenidos en el artículo 79 de la norma procesal general.

En virtud de lo anotado, respecto a que las partes han firmado con anterioridad a la presentación de la demanda, un acuerdo de transacción por el cual aceptaron y renunciaron recíprocamente a sus derechos y obligaciones exigidas en el presente juicio, conforme consta en el contrato firmado, se declarará próspera la excepción impetrada y se dará aplicación a la parte pertinente del Artículo 443 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR configuradas las excepciones de cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación, propuestas por la parte demandada, en los términos expuestos en la parte motiva.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se ordena **DAR POR TERMINADO** el presente proceso.

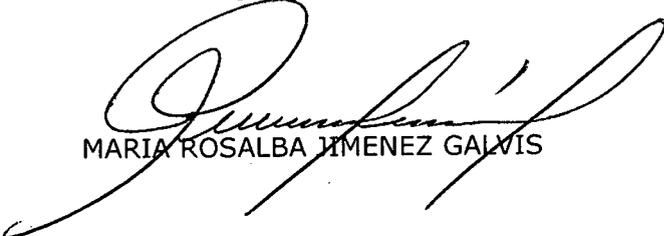
TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas. Oficiar.-

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutante. FIJESE como agencias en derecho a favor de la parte ejecutada y a cargo del demandante, la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) M/CTE., de conformidad con lo previsto en el acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016, y numeral 4 del Art. 366 del CGP. Por secretaría liquidense.

QUINTO: Cumplido lo anterior archívese el expediente, previa anotación en los libros respectivos.

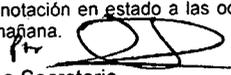
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza,


MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL
MUNICIPAL DE CÚCUTA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 5 de noviembre de 2019 se notificó hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana.


La Secretaria

EJECUTIVO

RADICADO N° 54001-4003-003-2018-00287-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el Dr. ALEJANDRO MENDEZ VALENCIA apoderado judicial de la parte ejecutante obrante a los folios 48 y 49, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

De igual manera, **RECONOZCASE** personería jurídica al Dr. EDWIN ANTONIO RIVERA PAREDES, para actuar dentro de este proceso como apoderado judicial de H.P.H. INVERSIONES S.A.S., en los términos y para los fines del poder conferido obrante al folio que antecede.

De otra parte, REQUIERASE a la parte demandante para que dentro de los 30 días siguientes a la notificación de esta providencia proceda a adelantar el trámite de notificación a la parte demandada y que, si vencido dicho sin que haya promovido el trámite correspondiente se dará aplicación a lo previsto en el art. 317 del Código General del Proceso, declarando el DESISTIMIENTO TACITO, donde además se le impondrá condena en costas sin necesidad de nuevo requerimiento.

NOTIFIQUESE

La Jueza



MARÍA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CÚCUTA 05 de Noviembre de 2019, se notificó hoy el auto anterior Por anotación en estado a las ocho de la mañana.

La Secretaria



EJECUTIVO (Ejecutivo mínima C.S.)
RADICADO Nº 54001-4022-003-**2015-00930-00**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el apoderado judicial de la parte ejecutante Dr. ALEJANDRO MENDEZ VALENCIA obrante a los folios 54 y 55, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

De igual manera, **RECONOZCASE** personería jurídica al Dr. EDWIN ANTONIO RIVERA PAREDES, para actuar dentro de este proceso como apoderado judicial de H.P.H. INVERSIONES S.A.S., en los términos y para los fines del poder conferido obrante al folio que antecede.

De otra parte, REQUIERASE a la parte demandante para que dentro de los 30 días siguientes a la notificación de esta providencia proceda a adelantar el trámite de notificación a la parte demandada y que, si vencido dicho sin que haya promovido el trámite correspondiente se dará aplicación a lo previsto en el art. 317 del Código General del Proceso, declarando el DESISTIMIENTO TACITO, donde además se le impondrá condena en costas sin necesidad de nuevo requerimiento.

NOTIFIQUESE

La Jueza

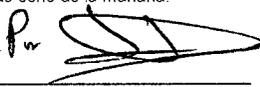


MARÍA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

CÚCUTA **05 de Noviembre de 2019.**
se notificó hoy el auto anterior Por anotación
en estado a las ocho de la mañana.

La Secretaria. Pw



EJECUTIVO (Ejecutivo mínima C.S.)
RADICADO N° 54001-4003-003-**2012-00467-00**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el apoderado judicial de la parte ejecutante Dr. CRISTIAN ALBERTO DURAN BARRIGA obrante a los folios 89 y 90, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

NOTIFIQUESE

La Jueza



MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE CÚCUTA**
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 05 de Noviembre de 2019 se
notificó hoy el auto anterior Por
anotación en estado a las ocho de la
mañana.

El Secretario 

EJECUTIVO (Ejecutivo mínima C.S.)
RADICADO N° 54001-4003-003-**2013-00348-00**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el apoderado judicial de la parte ejecutante Dr. CRISTIAN ALBERTO DURAN BARRIGA obrante a los folios 89 y 90, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

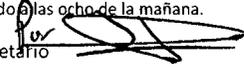
La Jueza

NOTIFIQUESE


MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE CÚCUTA**
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 05 de Noviembre de 2019 se
notificó hoy el auto anterior Por anotación
en estado ~~de~~ las ocho de la mañana.

El Secretario 

EJECUTIVO (Ejecutivo mínima C.S.)
RADICADO N° 54001-4003-003-**2011-00637-00**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el Dr. CRISTIAN ALBERTO DURAN BARRIGA apoderado judicial de la parte ejecutante obrante a los folios 89 y 90, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

NOTIFIQUESE

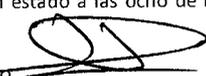
La Jueza



MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE CÚCUTA**
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 05 de Noviembre de 2019 se
notificó hoy el auto anterior Por
anotación en estado a las ocho de la
mañana

for 
El Secretario

EJECUTIVO (Ejecutivo mínima C.S.)
RADICADO N° 54001-4003-003-**2018-00673-00**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
Cúcuta, Primero (01) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

Atendiendo al escrito presentado por el apoderado judicial de la parte ejecutante Dra. SANDRA MILENA ROZO HERNANDEZ obrante a los folios 42 y 53, observa el despacho que el mismo reúne a cabalidad lo preceptuado en el inciso 4º del artículo 76 del Código General del Proceso; por consiguiente acéptese la renuncia al poder por él presentado, de conformidad con la norma en cita.

NOTIFIQUESE

La Jueza



MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE CÚCUTA**
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA

CÚCUTA, 05 de Noviembre de 2019 se
notificó hoy el auto anterior Por
anotación en estado a las ocho de la
mañana.



El Secretario

DECLARACION DE PERTENENCIA
RAD N° 540014022003-2015-0718-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

Cúcuta, primero (1) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)

Se encuentra al despacho el presente proceso declarativo para resolver sobre la Nulidad planteada por el Dr. Jhoan Dubian Yañez Ibarra apoderado judicial del demandado.

En síntesis, la causal de Nulidad contemplada en el numeral 5º del artículo 134 del estatuto general procesal, las invoca el procurador judicial, bajo los siguientes argumentos:

- Los señores ARANGO CUSHCAGUA MANUEL, BAYONA JACOME WILSON, CABRERA PALLARES JHON ALEXIS, GARCIA RIVERO MARIA CLEMENCIA, GELVES ACEVEDO MARIA DE LA CRUZ, HERNANDEZ PARRA FIDEL ALFONSO, JACOME PARADA CARMEN DANITZA, LOPEZ ORJUELA MYRIAM JANETH, MEJIA ANDRADE JAIME HUMBERTO, MOJICA MALDONADO MARLENY, PEREZ HERNANDEZ BLNACA LUCIA, RANGEL MENDEZ LEIDY KARINA, RINCON PARRA JESSICA DELCEY, RINCON PARRA JORGE JHONATAN, VARGAS CORDERO JULIAN RICARDO Y VILLAMIZAR SANTIAGO AMADEO, aparecen también como propietarios comuneros en el certificado de tradición identificado con folio de matrícula inmobiliario 260-1082, en virtud a que son dueños del 31.66% por adjudicación por remate de la cuota parte llevado a cabo en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Descongestión de la ciudad, según anotación N° 50 de dicho folio.
- Indica que pese a que el remate se realizó el 2 de julio de 2015, el apoderado de la parte demandante, procedió a su registro en el año 2018.
- Alega que los mencionados son titulares del derecho de dominio de una cuota parte del bien inmueble, sin que fueran llamados como parte demandada, ni tampoco se integró el contradictorio necesario para que pudieran valer sus derechos, tal como lo dicta la norma procesal general (Numeral 5º del artículo 375).
- Solicita decretar la nulidad de todo lo actuado, a partir del auto admisorio.

Surtido el traslado de la nulidad propuesta, la parte actora manifestó, que:

- No existía al momento de interponer la demanda ninguna otra persona titular del dominio del inmueble pretendido por los accionantes, siendo inexigible la vinculación al litisconsorcio necesario por pasiva de los adquirentes en sede de remate de un porcentaje del inmueble a usucapir, pues estos tenían apenas el título pero no el modo, siendo indispensables estos para establecer el derecho de dominio y por ende constituía una falta de legitimación en la causa por pasiva cualquier vinculación de ellos en la demanda.
- La demanda no buscaba en modo alguno la prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad del inmueble, sino que cada actor estaba reclamando un local específico y debidamente determinado, con una delimitación espacial y en función a un negocio jurídico individual frente a un mismo vendedor, misma intención que tenían y

alcanzaron los que acudieron al medio judicial de esa adjudicación para perseguir la titularidad sobre sus respectivos locales., de allí que, además de no ser necesario vincular al litisconsorcio a nadie diferente al titular de dominio registrado al momento de la demanda, en todo caso las cuotas partes reclamadas no afectaban el derecho de dominio que eventualmente, por otra acción judicial, alcanzaron otros reclamantes sobre los locales que ya ocupaban.

A continuación procede el despacho a resolver la solicitud de Nulidad, por las siguientes,

CONSIDERACIONES

La nulidad procesal, es el estado de anormalidad de un acto procesal, originada en la carencia de algunos de sus elementos constitutivos o en vicios existentes sobre ellos, que potencialmente lo coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido, afectando la validez de la actuación cumplida en un proceso por las causales previstas en la ley procesal.

Conforme a los principios que rigen las nulidades y en especial con el de la taxatividad, el primer requisito para la declaración de la nulidad es que el acto procesal se haya realizado y su ejecución haya sido con violación de las prescripciones legales sancionadas con nulidad. Así mismo con base en este principio no son susceptibles de criterio analógico para aplicarlas, ni extensivo para interpretarlas.

En nuestro régimen positivo procesal, este principio básico significa que no hay defecto capaz de estructurar nulidad alguna sin ley que expresamente la establezca.

Se encuentra consagrado en los artículos 133 y 134 del CGP, la causal de nulidad cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a la persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado, así como la oportunidad, trámite y requisitos para alegarla, encontrándonos entonces frente a la consagración taxativa de los vicios considerados suficientes para constituir nulidad.

Ahora bien, por la naturaleza del proceso de pertenencia, es ineludible dirigirse la demanda contra aquellos que figuren como titulares de derechos reales sobre el bien a usucapir.

En el presente caso, realizado en el año 2015 el control previo de admisibilidad, dicha condición fue cumplida, teniendo en cuenta que el señor JORGE BICHARA BITAR obraba como propietario inscrito del bien inmueble objeto de prescripción.

No obstante, en virtud de la inscripción realizada en el año 2018, en el folio de matrícula inmobiliaria sobre la adjudicación en remate, de los anteriormente mencionados, ahora ostentan la calidad de propietarios de una cuota parte del bien.

Dicho esto, lo que debe establecerse, es si es determinante su inminente comparecencia, de manera que sobre ellos recaigan las consecuencias jurídicas de la sentencia que se profiera.

Resulta necesario manifestar, que el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 260-1082, como se encuentra probado en el expediente, lo constituyen locales comerciales, de los cuales, los que se pretende adquirir por prescripción, se encuentran claramente determinados, individualizados e identificados por sus linderos, área o extensión, de lo que se

deduce, que aquellos locales comerciales - cuota parte - adquiridos por adjudicación en remate, corresponden a unidades comerciales diferentes y que no tienden a confundirse unos con otros a pesar de pertenecer al mismo predio de mayor extensión, que dichos predios, no hacen parte ni afectan jurídicamente los derechos que aquí fueron debatidos, puesto que, se reitera, la norma procesal general aplicable para esta clase de asuntos, dictamina que la demanda se dirige contra quien figure como titular de derechos reales del bien a usucapir, aunado a que no se encuentran dadas las circunstancias establecidas en el artículo 61 del CGP, para proceder a su integración a la litis.

A la luz de estas referencias, es que no puede tener cabida en este caso lo alegado por la parte accionada, encontrándose ajustadas a derecho las actuaciones surtidas en el proceso, por lo que se dispondrá declarar no configurada la nulidad planteada.

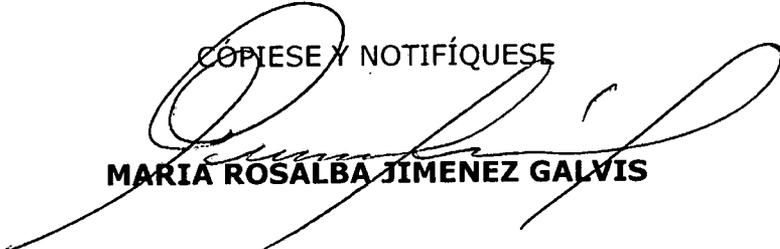
En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no configurada la nulidad presentada con fundamento en la causal 8º del artículo 133 del CGP, por lo anotado en las motivaciones.

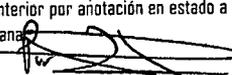
La Jueza,

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE


MARIA ROSALBA JIMENEZ GALVIS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

CÚCUTA 5 de noviembre de 2019, se notificó hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana


La Secretaria