JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, siete (07) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Ejecutivo Nº 688954089001-2019-00093-01 de VILMA SORAYA CANO RUEDA y FAUSTO CASTAÑEDA DURAN contra JORGE ELIECER AYALA USECHE.

Decídase el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la sentencia dictada el día 20 de octubre de 2021[1], por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca (Santander), dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1. La demanda.

Mediante libelo cuyo conocimiento le correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca-Santander[2], VILMA SORAYA CANO RUEDA y FAUSTO CASTAÑEDA DURAN, a través de apoderada judicial, demandaron mediante los trámites de un proceso ejecutivo de menor cuantía a JORGE ELIECER AYALA USECHE, a efecto de obtener el pago del canon de arrendamiento por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($35.000.0000) M/CTE, correspondiente a siete (7) cuotas por valor de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/CTE cada una, y las cuales serían pagaderas anualmente los primero (1) de enero de cada año a partir del año 2011 y hasta el 1 de enero de 2018.

Que el contrato de arrendamiento se celebró mediante documento privado el pasado 1 de enero de 2011 sobre los predios denominados: Los Nogales ubicado en la vereda la Guyana del municipio de Zapatoca identificado con matrícula inmobiliaria No. 326-0006669 de la Oficia de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca y sobre el predio rural denominado Alto del Guayabo ubicado en la vereda la Guyana del Municipio de Zapatoca identificado con matrícula inmobiliaria No. 326-002857 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca y cuyos linderos se encuentran definidos en los numerales 2 y 3 de la subsanación de la demanda.[3]

Que los demandados se encuentran adeudando los cánones correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, para un total de 7 años, esto es por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($35.000.0000) M/CTE, más los intereses moratorios de cada cuota anual a partir del 1 de enero del año siguiente a su vencimiento y hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

---

[1] Audio y acta que reposa Fl. 198 a 200 Cdno Primera Instancia
[2] Folio 1 Cdno Primera Instancia
[3] Folios 13 y 14 del Cdno Primera Instancia

Así mismo, se fijó como cláusula penal, la suma de UN MILLON DE PESOS ($1.000.000) M/CTE en caso de incumplimiento del contrato.

Estimando el Juzgado en cita que, la demanda cumplía con los requisitos formales para su ingreso a la jurisdicción y que el documento aportado como título daba fe del cumplimiento de los presupuestos del artículo 422 del C.G.P., libró mandamiento de pago por las sumas deprecadas, mediante auto de 25 de febrero de 2020[4], ordenando su notificación a la parte demandada en la forma prevista en los artículos 291 y 292 ibídem.

1.2. La contestación.

Del proveído en mención se notifica por aviso el demandado JORGE ELICER AYALA USECHE el día 3 de febrero de 2021[5], quien por conducto de su apoderado judicial, contestó demanda negando los hechos, así como también se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de mérito:

"1. Prescripción del título ejecutivo"

"2. Cobro de lo no debido".

Mediante auto de 11 de septiembre de 19 de abril de 2021[6], se corrió traslado a la parte actora de las excepciones de mérito propuestas, quien manifestó frontal oposición a su prosperidad[7].

Surtidos los trámites probatorios y de alegaciones, se definió de fondo las pretensiones de la demanda, con base en el parágrafo único del artículo 372 del C.G.P., concordante con el numeral 5º del artículo 373 de la misma Codificación.

1.3.- La sentencia de primer grado

En la audiencia celebrada el día 20 de octubre de 2021[8], el Juzgado de Primera Instancia, decidió: (i) declarar probada parcialmente la excepción de prescripción del título ejecutivo alegada por el demandado señor JORGE ELIECER AYALA USECHE identificado con cédula de ciudadanía No. 72.223.712 (ii) ordenó seguir adelante la ejecución en contra del demandado JORGE ELIECER AYALA USECHE por la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) correspondiente al canon de arrendamiento de los años 2017 y 2018 más los intereses legales que se causen (iii) dispuso practicar la liquidación del crédito iv) decretó el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y

[4] Folio 20 a 22 Cdno Ppal Primera Instancia
[5] Folio 163 Cdno Ppal Primera Instancia
[6] Folio 166 Cdno Ppal Primera Instancia
[7] Folios 167 a 179 Cdno Ppal Primera Instancia
[8] Audiencia Fallo Cdno Ppal Primera Instancia

secuestrados, y los que llegaren a ser objeto de tales medidas; **(v)** condenó en costas a la parte ejecutada **(vi)** y fijó agencias en derecho.

1.4. El recurso de apelación.

Inconforme con la decisión antes mencionada, el apoderado judicial de la parte demandada, formuló recurso de apelación contra la misma, presentando los reparos en su debida oportunidad[9], los que se sintetizan así:

- Que en realidad existe una investigación penal frente a los demandantes por haber instaurado el presente proceso y otros como el de perturbación a la posesión ante la Fiscalía y contra otros funcionarios.

- Que el contrato de arrendamiento es falso, es ficticio, es un contrato que nunca nació a la vida jurídica, y por ello nunca se canceló ningún canon de arrendamiento por ese contrato.

- Que el título ejecutivo no es una obligación clara, expresa ni exigible ya que se adelantó un contrato de promesa de compraventa que hoy en día está vigente y se está reclamando en otro proceso.

- Que se aparta de la condena en costas y agencias ya que en este proceso se le reconoció el amparo de pobreza a los demandados.

Con todo solicita se revoque la decisión y se compulsen copias a los demandantes quienes faltaron a la verdad en los interrogatorios y declaraciones rendidas.

1.5. Trámite del recurso de apelación.

Surtido el trámite de rigor, previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se hace menester proferir sentencia por escrito que se notificará por estado, en razón a lo preceptuado en el inciso 3º de la norma en comento, precisando que dicho pronunciamiento, solamente se realizará sobre los argumentos expuestos por la parte apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley, tal y como lo establece el inciso 1º del artículo 328 del C.G.P.

2.- CONSIDERACIONES

2.1. Postulados para dictar sentencia

Los presupuestos procesales se hallan reunidos en el presente caso, sin que se observe causal de nulidad alguna que pueda invalidar lo hasta

[9] Audiencia Fallo Cdno 1 Primera Instancia y consecutivo 8 y 9 Cdno Segunda Instancia

aquí actuado, por lo que procede emitir la decisión que en derecho corresponde, en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P., y 14 del citado Decreto 806 de 2020.

2.2. Régimen aplicable

Importa tener presente que el documento que sirve de fundamento a la ejecución es un contrato de arrendamiento, condición esa que impone recordar, que en punto de títulos valores, el Código de Comercio consagra un tratamiento especial, como una excepción que son al régimen general de las obligaciones, al considerarlos esencialmente documentos formales.

Es así como el artículo 619 del mencionado estatuto enseña: *"Los títulos valores son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora (...)"*, definición de la cual emergen los conceptos de incorporación, literalidad, legitimación y autonomía, sobre los cuales se abordará el caso sometido a controversia.

2.3. Caso en concreto

En síntesis, pretende el apelante que se revoque la decisión adoptada el 20 de octubre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca-Santander.

Pues bien, procede este Despacho Judicial a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial del extremo demandado, advirtiendo desde ya, que la decisión impugnada será confirmada, por las siguientes razones:

En cuanto al primer reparo relacionado con que existe una investigación penal frente a los demandantes y otros funcionarios por este proceso y por otros que se han impetrado y que se llevan en la Fiscalía debe decirse que el mecanismo que procede para esta situación en particular corresponde a la prejudicialidad, sin embargo, no se dan los presupuestos para su aplicación, pues el proceso que se lleva a cabo en la justicia penal se encuentra en etapa indagatoria[10], es decir no hay una decisión penal que involucre a las partes o al menos que se haya llegado a la etapa de imputación y se pueda afectar el presente proceso hasta el punto de impedir que se dicte sentencia, pues precisamente apenas se encuentra en etapa de indagación preliminar como se dijo.

Ahora bien, frente al segundo reparo a través del cual indica que el contrato de arrendamiento aportado es falso, es ficticio, y no nació a la vida jurídica, razón por la cual nunca se canceló ningún canon de arrendamiento, se tiene lo siguiente:

[10] Folio 194 Cdno Ppal Primera Instancia

Que el documento que sirve de fundamento a la ejecución es un contrato de arrendamiento, el cual como atrás se dijo se considera un documento formal que fue debidamente suscrito por las partes aquí implicadas.

Así, el mismo nació a la vida jurídica pues contiene los tres presupuestos que todo negocio debe reunir para que nazca a la vida jurídica, esto es, idoneidad del sujeto, idoneidad de la forma e idoneidad del contenido[11].

Respecto de la idoneidad del sujeto podemos decir que en el presente contrato la misma se cumplió en virtud a que los intervinientes son dos partes (arrendador y arrendatario) obligadas recíprocamente y con capacidad, la una a conceder el goce de una cosa que para el caso consistió en que los señores VILMA SORAYA CANO RUEDA y FAUSTO CASTAÑEDA DURAN entregaron en arriendo dos inmuebles rurales de su propiedad y la otra esto es, el señor JORGE ELIECER AYALA USECHE para que gozara de ellos previo al pago del precio determinado por las partes, y en esos términos se cumple con el primero presupuesto.

En cuanto a la idoneidad de la forma ésta consiste en la ritualidad, formalidad o solemnidad del negocio, el cual para el caso de marras se perfeccionó con el contrato de arrendamiento escritural firmado por las partes implicadas y finalmente cumple con la idoneidad del contenido pues en el contrato de arrendamiento aquí arrimado se encuentran determinados detalladamente los bienes sujetos arrendamiento y así mismo se estipuló el precio o canon que el arrendador se comprometió a pagar por el goce de éstos.

Quedando claro ello, afirmar que el título es falso y que se creó como obligación ficticia únicamente para soportar un crédito bancario, le correspondía a la parte pasiva probarlo y ese propósito no se logra con débiles inferencias o argumentos más o menos verosímiles, pues solo se tendrá por colmada la labor cuando se suministre al juzgador la absoluta convicción de las afirmaciones, lo cual, debe darse a través de una prueba sólida, plena, segura y completa y más cuando el contrato de arrendamiento ni siquiera fue tachado de falso en su oportunidad, por tanto se presume legal.

De suerte que el apelante debió ser consecuente con ello y orientar entonces, una actividad probatoria destinada al acopio de elementos persuasivos que sirvieran al propósito de demostrar la configuración de la falsedad del documento aquí traído como título-*contrato de arrendamiento*-, pues ella era su carga.

Frente al tercer reparo, relacionado con que el título ejecutivo aportado aquí no es una obligación clara, expresa ni exigible ya que se adelantó un contrato de promesa de compraventa que hoy en día está vigente y se está reclamando en otro proceso, se dice lo siguiente:

[11] Página 103, Tercera Edición. De los negocios jurídicos en el derecho privado Colombiano. Volumen 1. Antonio Bohorquez Orduz.

Es a través del proceso ejecutivo que la parte activa reclama la existencia de una obligación clara, expresa y exigible que consta, entre otros, en el documento que aquí se trajo-*contrato de arrendamiento*- y que proviene del deudor o de su causante y constituye plena prueba en contra de él. Y esa es la razón para que con la demanda deba allegarse un documento de la condición anotada, por tanto, cualquier hecho que tienda a desconocer la existencia o exigibilidad de dicha obligación debe alegarlo y probarlo el ejecutado conforme a la regla del artículo 167 del C.G.P.

Pues bien, el título ejecutivo que se aportó como base de la ejecución corresponde al contrato de arrendamiento de dos predios rurales el primero de ellos denominado LOS NOGALES ubicado en la vereda Guayana y el segundo predio rural llamado EL ALTO DEL GUAYABO ubicado también en la vereda de la Guayana del Municipio de Zapatoca y el cual fue suscrito el 1 de enero de 2011 por VILMA SORAYA CANO RUEDA y FAUSTO CASTAÑEDA DURAN como arrendadores y JORGE ELIECER AYALA USECHE como arrendatario[12].

De manera que el contrato como bien es sabido, constituye la fuente más fecunda e importante de las obligaciones, el que se presenta como el instrumento más adecuado de que dispone la persona para regular sus relaciones jurídicas con otras, en orden a satisfacer sus necesidades y servicios. Esa autonomía de contratar, que tiene sólo como limitantes comprometer el orden público, las buenas costumbres o lo que esté prohibido por la ley, hace que tal acuerdo adquiera una fuerza vinculante u obligatoria, semejante a la que se deriva de la Ley. Se trata, en esencia, de que los contratantes, cada uno por sí y *a fortiori* juntos, cumplan con las obligaciones que devienen del contrato que les vincula, pues que, como es natural, el efecto de toda obligación es el cumplimiento de la prestación debida. Cumplimiento que, por lo mismo, debe darse en las condiciones de tiempo, modo y lugar estipuladas en dicho documento.

El artículo 1602 del Código Civil consagra el postulado de la normatividad de los actos jurídicos, que prescribe que los contratos legalmente celebrados son ley para las partes, de suerte que los contratantes se obligan a cumplir las obligaciones que de ellos dimanan.

De allí que, si cada contratante debe sujeción a lo que se obligó, se tiene que aquél que no lo haga, puede verse obligado por el otro a hacerlo o bien puede ese otro destruir el vínculo que lo ató ante el incumplimiento del primero. Desde luego que, si las partes se obligan mutuamente al cumplimiento de determinados compromisos, cuando ello no ocurra, la Ley faculta al acreedor de tal prestación, otorgándole el derecho y los medios para compeler al deudor al cumplimiento forzado; de tal modo que puede con fundamento en el contrato o en la Ley, solicitar que se extinga el vínculo contractual por tal circunstancia.

[12] Folios 4 a 7 Cdno Ppal Primera Instancia

Así las cosas, se evidencia entonces que el contrato de arrendamiento arrimado al proceso fue suscrito por los demandados y con todo el mismo no fue tachado de falso, sirviendo entonces como sustento a las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago, las cuales se entienden y son claras, expresas y exigibles pues constan en el documento proveniente del deudor, reuniendo de este modo los requisitos del artículo 422 del CGP.

Lo anterior para señalar que este reparo no es de recibo para esta instancia por cuanto no se evidencia que el contrato de arrendamiento carezca de los requisitos previstos en la precitada normatividad para no ser considerado como título ejecutivo proveniente del deudor.

De otra parte, en cuanto a la manifestación que realiza el recurrente de que existe un proceso por un contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles aquí en discusión el cual se está debatiendo en otro proceso, se aclara lo siguiente:

Que los dos contratos corresponden a un contrato de promesa de compraventa celebrado el 14 de enero de 2010 y a un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de enero de 2011, situación que permite a este Despacho concluir que se trata de dos negocios jurídicos totalmente diferentes, los cuales se entiende no quedaron atados ni supeditados el uno del otro, al punto que con ellos da cuenta este juzgador que incluso el demandado accedió a firmar el contrato de arrendamiento posteriormente haber suscrito la promesa de compraventa, así mismo, tampoco observa en el clausulado del mismo, que exista alguna relación directa con el contrato de arrendamiento que aquí se ejecuta, por el contrario se denota que tales negocios fueron celebrados independientemente y de ello incluso dan cuenta las mismas partes quienes no niegan en ningún momento haber suscrito dichos documentos cada uno con fines totalmente diferentes.

De igual forma, tampoco logró probar la parte pasiva con los testimonios que efectivamente el contrato de arrendamiento se hubiera creado simulado solo para lograr el préstamo ante las entidades bancarias, pues precisamente a ninguno de ellos les consta ni tienen claro los negocios que las partes aquí implicadas realizaron con los predios en cuestión.

Lo que permite concluir que se trata de dos negocios diferentes como ya se dijo y por ende de procesos disímiles tal y como lo expuso el juez de primera instancia.

Realizadas las anteriores aclaraciones, tampoco resulta admisible para este juzgador el reparo atinente a la condena en costas y agencias bajo el argumento que al demandado se le reconoció el amparo de pobreza, pues efectivamente revisado el expediente, sus actuaciones y audiencias, no se observa ninguna solicitud ni menos ningún reconocimiento de amparo de pobreza al demandado, razón por la cual al no encontrarse probada dicha situación su consecuencia será su negativa, de igual forma se le indica que sino está de acuerdo con las costas y agencias fijadas no

es este el escenario oportuno para debatirlas sino es ante el juez de primera instancia donde puede manifestar sus inconformidades.

Finalmente, respecto a la solicitud de que se compulsen copias a los demandantes por faltar a la verdad en las respuestas dadas en los interrogatorios se le indica al recurrente que no existe mérito probatorio para proceder a ello, en virtud a que como viene de verse ya cursa en la Fiscalía una investigación al respecto, y con todo si la parte recurrente consideran que dicha situación es merecedora de ser indagada, puede entonces acudir a las autoridades correspondientes pues precisamente la ley ha dispuesto una serie de mecanismos con el objetivo de que se realicen las investigaciones que considere pertinentes.

Justo por todo lo anterior, viene el fracaso del recurso de apelación y, en consecuencia, se confirmará la sentencia impugnada, así como la respectiva condena en costas a la parte apelante, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.

3.- DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,,

4.- RESUELVE

PRIMERO. - Confirmar la sentencia dictada el día 20 de octubre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca (Santander), de acuerdo a lo expuesto en la motiva.

SEGUNDO. - Condenar en costas a la parte apelante. Se fijan como agencias en derecho de esta instancia, la suma de 1 SMLMV. Liquídense por el juzgado de origen, en la forma prevista por el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO. - Por secretaría remítase en formato digitalizado al juzgado de origen, copia de las actuaciones surtidas en esta instancia, incluyendo la presente decisión.

Notifíquese,

LUÍS ROBERTO ORTÍZ ARCINIEGAS
JUEZ

Firmado Por:

Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Bucaramanga - Santander

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: **bb182a1f21fb19306781182605f2e97245a201c155bb59d27033db19f3bc2233**
Documento generado en 07/03/2022 01:55:57 PM

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