



Barranquilla, 5 de abril de 2022

Doctora
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL
Juez
Juzgado 007 Civil Municipal
Centro Cívico Piso 7
Barranquilla

Asunto: Recurso De Apelación.

Referencia: RADICACION: 0800140530072022008000
PROCESO: RESIDUAL
DEMANDANTE: NELSON FLÓREZ MALDONADO
DEMANDADO: MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y
JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ

Estimada Juez

NELSON FLOREZ MALDONADO, identificado como figura bajo mi correspondiente firma, obrando en mi condición de Conciliador en Equidad dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito, en los términos del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, toda vez que en la actualidad se encuentra ejecutoriado el auto, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto por mi parte en contra del auto/niega emitida por estado, de número 049 en fecha miércoles, treinta (30) de marzo de 2022, proferida por parte del JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, por medio del cual ese despacho niega la solicitud de comisión para la entrega del inmueble arrendado en la carrera 57 No. 82 52 Apto. 3ª, del Edificio Diplomat, en la ciudad de Barranquilla, conforme a los motivos expuestos siendo la sustentación del recurso de apelación siguiente:

1. Si bien es cierto el artículo 2536 del Código Civil prevé que el termino de prescripción de la acción ejecutiva corresponde a 5 años, es imperativo poner de presente que la obligación incumplida se encuentra contenida dentro del acta de conciliación número 0100 de fecha 29 de noviembre de 2021; dentro del acta de conciliación los demandados MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ, deudor solidario y arrendatario respectivamente del contrato de arriendo celebrado con la inmobiliaria AM S.A.S. y la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE, propietaria del bien inmueble en mención, se comprometen de manera voluntaria y en estricto cumplimiento a entregar el bien inmueble arriba anotado el día treinta (30) de enero de 2022, autorizando a la propietaria de este bien inmueble, la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE, a tomar posesión del mismo, toda vez que al no entregar el bien inmueble, en los términos del acta de conciliación, obtuvieron una ventaja debido a que les permitió gozar efectivamente del bien inmueble, sin cumplir con las obligaciones de pago de cánones de arriendo y servicios público.
2. Si bien es cierto, el acta de conciliación fue suscrita por las partes el día 29 de noviembre de 2021, no es cierto que el termino de prescripción de la acción contenida en el artículo 2536 del Código Civil, referente a la acción ejecutiva, haya de contabilizarse a partir del mismo día en que fue suscrito dicho acto contentivo de la manifestación de la voluntad de las partes.



Sobre el particular es importante poner de presente que dentro del acta de conciliación en momento las partes acordaron que asumen la deuda existente de cánones de arriendo, administración y servicios públicos hasta el día de la entrega, es decir, treinta (30) de enero de 2022, haciendo la salvedad que los servicios públicos domiciliarios tienen un mes atrasados en la facturación, el cual deberá ser cancelado por los señores demandados MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ, estableciendo así de manera expresa, una obligación a plazo a las luces del artículo 1551 del Código civil, no pudiendo hacerse exigible la misma con antelación a la fecha expiración del plazo conforme el artículo 1553 ibidem, en donde se establece:

“Artículo 1553: El pago de la obligación no puede exigirse antes de expirar el plazo si no es: 1º.) Al deudor constituido en quiebra o que se halla en notoria insolvencia. 2º.) Al deudor cuyas cauciones, por hecho o culpa suya, se han extinguido o han disminuido considerablemente de valor. Pero en este caso el deudor podrá reclamar el beneficio del plazo renovando o mejorando las cauciones”.

Toda vez que no se materializó ninguna de las causales previstas en el precitado artículo 1553 del Código Civil para que pudiera predicarse la exigibilidad de la obligación de manera previa a la expiración el plazo.

Con fundamento en lo anterior, cabe anotar que dicho acuerdo contenía una obligación a cargo de los señores MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ, se genera el goce del bien inmueble, el crecimiento de la obligación y el desmedro del patrimonio de la propietaria del bien inmueble, la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE.

3. Si bien es cierto, los señores MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ, incumplieron con la obligación a su cargo, la cual se encuentra estatuida en la aludida acta de conciliación de fecha veintinueve (29) de noviembre de 2021, debido a que no se entregó el bien inmueble ni tampoco se cumplió con el pago de las obligaciones de los servicios públicos en la fecha estipulada, generándose así un desmedro del patrimonio de la propietaria del bien inmueble, la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE, toda vez que no allego prueba alguna de que hubiese efectuado el pago de las obligaciones.
4. Finalmente, al no pronunciarse sobre los perjuicios morales padecidos hoy en día por la propietaria del bien inmueble, la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE, quien ha tenido que someterse a diversas actuaciones judiciales (las cuales no hubieran sido necesarias si los señores MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ hubieran cumplido lo pactado) lo cual ha causado congoja, angustia y sufrimiento a la señora GLADYS HANI DE ABUCHAIBE, circunstancias que no estaba en la obligación de vivir debido a su edad y quebrantos de salud de no haber sido por la falta de seriedad y cumplimiento de los señores MANUEL GREGORIO GUTIERREZ GUTIERREZ Y JUAN MANUEL GUTIERREZ MATIZ, siendo viable los perjuicios morales deprecados.

PETICIONES

1. Se revoque el auto de fecha 30 de marzo de 2022 por medio del cual su despacho niega la solicitud de comisión para la entrega del inmueble arrendado en la carrera 57 No. 82 52 Apto. 3ª, del Edificio Diplomat, en la ciudad de Barranquilla, para que en su lugar se acceda a las pretensiones en los términos del incumplimiento del acta de conciliación.



Para efecto de cualquier notificación del suscrito sírvase tener la calle 100 No. 12f – 17 Sala de conciliación de la Casa de Justicia del Barrio la Paz, en la ciudad de Barranquilla., teléfono 3015187478 y correo electrónico programaconciliacionenequidad@gmail.com

Del señor juez,

NELSON FLOREZ MALDONADO
CC 8.698.517 de Barranquilla

Avalado por la dirección de acceso a la Justicia y al Derecho y Nombrado por el Tribunal Superior del Distrito de Barranquilla, mediante Acuerdo 2627 del 28 de noviembre de 2005.

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 2384/12.

Transcriptor: Katiana Alcázar S.