



RADICADO: 08 001 40 53 008 2021 00236 00
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ
DEMANDADOS: JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL. BARRANQUILLA, ABRIL VEINTE (20) DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo instaurado por MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ, en causa propia, contra JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ.

Encontramos que a voces del artículo 278 del CGP., en cualquier estado del proceso y con fundamento en la expresión “deberá” que está inmersa en la redacción de la citada normatividad, el Juez está en la obligación de dictar sentencia anticipada cuando no hubiere pruebas por practicar. Bajo este contexto, encuentra el Despacho procedente dictar sentencia anticipada, toda vez que las pruebas aportadas son todas documentales y los interrogatorios y testimonios recibidos conservan su validez, conforme lo dispuso el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, en auto de agosto 11 de 2022, mediante el cual decretó nulidad por indebida notificación y el despacho no considera necesario decretar pruebas de oficio.

II PRETENSIONES

La parte ejecutante solicitó que se librara mandamiento de pago a su favor, y en contra de la parte demandada, por la suma de \$37.005.406 por concepto de cánones mensuales correspondientes a los meses de septiembre de 2018 a abril de 2021, más \$3.559.652 por concepto de cláusula penal, más intereses de mora en el pago de los cánones durante los meses relacionados por valor de \$14.166.223 y costas del proceso.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ, en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado de fecha 15 de Septiembre de 2018, contrato de arrendamiento con los demandados señores RODRIGUEZ CARDONA JEINNER DEL CARMEN - CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA - JONATHAN ALBERTO DURAN QUINTERO y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ sobre el inmueble ubicado en la dirección actual según certificado de nomenclatura aportado en la CALLE 48F N° 9SUR-23 BLOQUE 27 APTO 5C, antes CARRERA 15-SUR 46-500 APTO 5C BLOQUE 27 urbanización Las Cayenas de Barranquilla.

Que el contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 15 de Septiembre de 2018, y los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de \$1.125.000, pago que debía



efectuar anticipadamente dentro de los Cinco (5) primeros días de cada mes.

Que el arrendatario se encuentra adeudando los cánones correspondientes de Septiembre de 2018 a Abril de 2021, y no ha sido posible su cancelación, como tampoco ha sido posible la restitución del inmueble según lo ordenado por el despacho comisorio del 18 diciembre del 2019 y 27 enero del 2020, del juzgado dieciocho de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla-Atlántico oficio 04090-2020.

Que el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora.

Precisó que las partes fijaron una suma equivalente al triple del precio mensual vigente del arrendamiento como cláusula penal en caso de incumplimiento del contrato.

IV EXCEPCIONES

La parte demandada JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ, propuso como excepciones de mérito las siguientes:

PRIMERA: excepción de inexistencia de la obligación, indicando que la demandada no adeuda ni un peso de la cantidad de dinero expresada en el numeral "1.1." de la Pretensión "1." de la demanda.

SEGUNDA: excepción de falsedad, alegando que el contenido del Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de Septiembre de 2018, que sirve de mérito ejecutivo en este proceso es falso, por cuanto la señora JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA nunca fue inquilina del demandante.

TERCERA: excepción de mérito de fraude, señalando que el Contrato de Arrendamiento base de recaudo ejecutivo en este proceso no fue real, nunca nació a la vida jurídica, es falso, fraudulento, espurio, por lo tanto no se dan los elementos para su configuración.

CUARTA: excepción de cobro de lo no debido.

QUINTA: excepción de abuso del derecho.

V PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos de una obligación expresa, clara y exigible, contenida en el contrato de arrendamiento ejecutado; o si por el contrario, se configuran los presupuestos jurídico-fácticos de las excepciones alegadas por la parte demandada, siendo inexistente y fraudulento el citado contrato.

VI ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso ejecutivo se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El mandamiento de pago se notificó a la parte demandada JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ, mediante aviso entregado el 12 de junio de 2021.

Habiéndose dictado sentencia, en una primera oportunidad, en audiencia del 14



de julio de 2022, fue decretada la nulidad de lo actuado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, al resolver recurso de apelación contra la referida sentencia, indicándose que debía notificarse en debida forma al demandado Jonathan Alberto Duran Quintero, de quien la parte actora desistió posteriormente, lo cual fue acogido por este despacho mediante auto de febrero 22 de 2023, quedando debidamente integrado el contradictorio y evacuado el periodo probatorio a fin de poder dictar sentencia.

VII CONSIDERACIONES

Antes de resolver el fondo de la litis, se hace necesario examinar si en este proceso se dan los elementos necesarios, como son: la competencia del Juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio.

Los presupuestos del proceso se cumplieron a cabalidad en esta litis: en efecto el Juez escogido por el actor para rituar el proceso tiene competencia para hacerlo en virtud de la cuantía de la demanda y domicilio de la parte demandada. La demanda satisfizo los requerimientos de la ley procesal civil. Las partes son capaces pues la presunción legal de capacidad no fue desvirtuada, y las que comparecieron al proceso lo hicieron a través de personas con derecho de postulación.

Por lo anterior, conforme al artículo 132 del CGP, efectuado el control de legalidad no se advierten vicios que puedan invalidar lo actuado, ya que se encuentran cumplidos estos presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el proceso.

En los procesos ejecutivos se debe precisar previamente si el título es idóneo, si el demandante es el legítimo tenedor y si la demanda se ajusta a derecho.

Como título ejecutivo obra contrato de arrendamiento visible de folios 5 a 22 de la demanda.

Así las cosas, procede el Despacho al análisis jurídico del caso en estudio con base en las normas que regulan la acción ejecutiva, la jurisprudencia, y la doctrina, a fin de emitir una sentencia basada en derecho.

Se ha dicho, que el proceso ejecutivo es el instrumento autónomo para la realización práctica del derecho. El tratadista Nelson R. Mora G., define el “proceso de ejecución o ejecución forzada (como) la actividad procesal jurídicamente regulada, mediante la cual el acreedor, fundándose en la existencia de un título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda la tutela del órgano jurisdiccional del Estado a fin de que éste coactivamente obligue al deudor al cumplimiento de una obligación insatisfecha”¹.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: “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.”.

Ahora bien, atendiendo al principio normativo que gobierna los actos jurídicos dentro del sistema del derecho positivo, el artículo 1602 de la norma civil establece que todo contrato legalmente celebrado se convierte en ley para las partes, quienes quedan obligadas a cumplir fielmente todas las prestaciones acordadas de él, de tal suerte que el desconocimiento unilateral de las obligaciones emanadas del vínculo contractual coloca al contratante incumplido en la

¹ Proceso de Ejecución. Tomo I, 37.



situación de verse sometido a cualquier acción judicial que intente su contraparte.

Por otra parte, como se indicó previamente, el extremo pasivo de la Litis, presentó como excepciones de mérito las denominadas excepción de inexistencia de la obligación, excepción de falsedad, excepción de mérito de fraude, excepción de cobro de lo no debido y excepción de abuso del derecho.

A efectos de determinar si prosperan las excepciones propuestas, se entra a valorar las pruebas recaudadas.

A efectos de demostrar la validez del contrato, por la parte demandante fueron presentadas pruebas documentales, tales como el contrato de arrendamiento de fecha 15 de Septiembre de 2018, suscrito por el demandante como arrendador y los señores RODRIGUEZ CARDONA JEINNER DEL CARMEN, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA, JONATHAN ALBERTO DURAN QUINTERO y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ como arrendatarios; copia de la sentencia de restitución del 18 Diciembre 2019 del juzgado dieciocho de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla-Atlántico con Rad 00432/2019, donde se dio terminado el contrato de arrendamiento aportado a este proceso y se ordenó la restitución del inmueble; despacho comisorio del 18 diciembre del 2019 y 27 enero del 2020, del juzgado dieciocho de pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla, oficio 04090-2020 dirigido a la Alcaldía de Barranquilla para el cumplimiento de la entrega ordenada en la sentencia; copia de la liquidación de los cánones de arrendamiento y comunicación dirigida por el demandante a la demandada, en la que aparece su firma junto a otro de los demandados, donde le informaba que por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, daba por finalizado el mencionado contrato.

Por su parte, la parte demandada al contestar la demanda, aportó como pruebas documentales dos registros civiles de nacimiento de menores de edad hijos de la demandada Jeinner del Carmen Rodriguez, donde mencionan que hace referencia a la ilegalidad frente al levantamiento del patrimonio de familia, sin embargo en nada ayuda a resolver el problema jurídico, es decir, determinar si hubo o no un contrato de arrendamiento, o si es válido el contrato aportado.

También aportaron despacho comisorio, mismo que fue aportado con la parte demandante donde en el juzgado que conoció del proceso de restitución de inmueble arrendado, ordenaron la entrega del apartamento. Se aportó una copia del certificado de tradición del inmueble, actualizado, donde consta que la demandada Jeinner Rodriguez aparecía como propietaria inscrita del inmueble, el cual le había sido adjudicado. Posteriormente aparece que suscribe con el demandante, un contrato de venta con pacto de retroventa, luego hay una anotación en la que se cancela el pacto de retroventa y el demandante transfiere el dominio a favor de una tercera persona.

De igual forma se aportó entrevista en la Fiscalía, donde la demandada Jeinner Rodriguez Cardona presentó denuncia penal contra la parte demandante. Copia de escritura pública referente a la cancelación del patrimonio de familia inembargable; copia de la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa entre el demandante y la demandada Jeinner del Carmen Rodriguez; copia de escritura que cancela el pacto de retroventa y se hace venta a favor de Marcela Fernandez de Villafañe, y se aporta otra copia del contrato de arrendamiento aportado al proceso.

Las referidas pruebas documentales no desvirtúan la existencia o validez del contrato de arrendamiento que obra como título ejecutivo en este proceso.



Ahora bien, se presentaron otros elementos probatorios, tales como interrogatorios a las partes, donde inicialmente el demandante MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ, afirmó no conocer a los demandados, dijo que el negocio lo hizo a través de su cuñado Edris Perez Pastrana, quien fue su apoderado para la compra y arriendo del inmueble. Mencionó que se hizo venta con pacto de retroventa del inmueble con la demandada, quien, además, quedó como arrendataria del mencionado inmueble y que tuvo su oportunidad para recuperar el inmueble, pero no canceló el valor indicado en el contrato. Señaló que posteriormente, en el proceso de restitución se dio por terminado el contrato y él ya había vendido el inmueble. Referente al pago de la compraventa señaló que le entregó el dinero en efectivo a Edris Perez junto con otro dinero y que éste se encargó de hacerle el pago a la aquí demandada.

Durante el interrogatorio, la demandada JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, indicó que ella lo que solicitó fue un préstamo a Edris Perez con garantía de hipoteca por valor de \$25.000.000, de los cuales recibió solamente el valor de \$12.000.000, y que toda la documentación que firmó no estuvo facultada para leer porque siempre que la citaron para firmar los documentos era un horario de cierre de la Notaría.

En su interrogatorio, la demandada MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ, señaló que ella llegó y firmó los documentos, que no la dejaron leer y señaló que eso era porque le iban a prestar un dinero a su mamá, que ella no sabía del contrato de arriendo o de venta y dijo que a ella fue a quien le entregaron los \$12.000.000 en el apartamento del señor Edris, pero que no le dejaron leer.

El demandado CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA, dijo en su interrogatorio, que todo sucede porque él se dedicaba al suministro de materiales para obras y que necesitaba dinero para un camión, para transportar esos materiales, por lo que fue donde su cuñada, la demandada Jeinner Rodriguez, a quien le interesó el negocio y le dijo que podían hacer un préstamo para que el apartamento respondiera por ese dinero; luego se encontró con el señor Cáceres, quien le dijo que tenía la persona para conseguir el dinero y va con un amigo abogado que se llama Javid y el señor Edris, y le dijo que le prestaba los \$25.000.000 al 4.5%, que él le sirvió de fiador a su cuñada y firmó una cantidad de papeles en la Notaría, pero que él tampoco leyó esos papeles. Luego indicó que a Mayther le entregaron \$12.000.000, que es la hija de su cuñada, dinero que no alcanzó para el negocio, por los costos del transporte, pero dijo no saber de la venta, ni quedar como coarrendatario de un apartamento que no es suyo.

También fue escuchado el testimonio de CARLOS CÁCERES, quien dijo no saber qué tipo de contrato hicieron las partes, pero mencionó que les iban a hacer un préstamo, que él supo eso y llevó a un abogado llamado Javid, pero que no estuvo presente en la negociación.

Finalmente fue escuchado el testimonio de EDRIS PEREZ PASTRANA, quien señala que las demandadas estaban interesadas en vender el inmueble para un negocio y mencionó que por eso hicieron el contrato de venta con pacto de retroventa y que, como querían quedarse viviendo en el inmueble, suscribieron el contrato de arriendo, pero al no cancelarlo originó que se presentara el presente proceso.

Respecto de todas las declaraciones recepcionadas, se advierte una situación en la que la parte demandante afirma unas circunstancias sobre cómo se dio el negocio, así como el testigo Edris Perez, y los demandados afirman que la negociación fue otra. La parte demandante señala que fue un contrato de arrendamiento y aporta copia del mencionado contrato, el cual cuenta con



presentación personal en notaría; y la parte demandada sostiene que fue un préstamo para lo cual, los documentos que aportó no tienen relevancia, y es sólo su declaración la que señala que lo que se celebró fue un préstamo.

Frente a lo anterior, el inciso 2 del artículo 225 del CGP dispone:

“ARTÍCULO 225. LIMITACIÓN DE LA EFICACIA DEL TESTIMONIO.

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión.”

En el caso bajo estudio, la parte demandante aporta el contrato de arrendamiento, mientras que la parte demandada aporta declaraciones que, comoquiera que de ellas no se deriva una prueba de confesión, se pueden valorar como prueba testimonial y, la norma señalada, indica que la eficacia de los testimonios tiene limitaciones respecto a las pruebas documentales, y en este caso se cuenta con un contrato aportado, entre otras cosas que la parte demandada Jeinner Rodriguez no solo suscribe un contrato de arrendamiento sobre el inmueble con los demás demandados, sino que además suscribe en la escritura la cancelación del patrimonio de familia y un contrato de venta con pacto de retroventa, motivo por el cual, el Despacho encuentra difícil de creer que ninguno de los demandados haya podido leer los documentos que firmaron, y, solamente se cuenta con su mero dicho como prueba testimonial, en contra de la declaración de la parte demandante que aporta prueba documental y testimonial de Edris Perez, que su versión indica hechos similares a los planteados con la presentación de la demanda.

Así las cosas, se aprecia que la parte demandada no ha aportado elementos probatorios que indiquen la inexistencia o invalidez del contrato de arrendamiento, por lo que, conforme al artículo 167 del CGP, relativo a la carga de la prueba, señala que, *“ Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*

Con base en lo expuesto, el juzgado no encuentra probadas las excepciones propuestas, y, contrario sensu, el título de recaudo ejecutivo, es decir, el contrato de arrendamiento obrante en el expediente, contiene los presupuestos jurídicos de una obligación expresa, clara y exigible, en consecuencia, se ordenará seguir adelante la ejecución como se indicó en el mandamiento de pago que se ejecuta, respondiendo así, positivamente al primer problema jurídico planteado.

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

VIII RESUELVE

1. Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, por las razones anteriormente señaladas.
2. Seguir adelante la ejecución a cargo de JEINNER DEL CARMEN RODRIGUEZ CARDONA, CARLOS MARIO ORTEGA ORTEGA Y MAYTHER YORLINE MOLINA RODRIGUEZ, y a favor de MIGUEL ARNULFO JIMENEZ MARTINEZ, en la forma como fue ordenada en el mandamiento de pago.



3. Exhortar a las partes a efectos de que presenten la liquidación del crédito, conforme lo dispone el artículo 446 del CGP.
4. Decretar el avalúo y remate de los bienes embargados y los que se llegaren a embargar posteriormente, si es del caso, y con su producto páguese el valor del crédito.
5. Condenar en costas a la parte demandada.
6. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de \$3.200.000.00 m/l, lo cual corresponde al 8% del valor del pago por el que se sigue la ejecución (Art. 366 Núm. 4° del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).
7. Remítase el proceso a la OFICINA DEL CENTRO DE SERVICIOS DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, ejecutoriado el presente proveído y el que apruebe la liquidación de costas, tal como se ordenó en el ACUERDO No PCSJA17-10678 de mayo 26 de 2017 por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, y el ACUERDO PSAA 13-9984 del Consejo Superior de la Judicatura, para que sea distribuido entre los juzgados de ejecución en la forma indicada en el numeral 3 del artículo 4° de aquel.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ