REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO: 13001400301520200050601
DEMANDANTE: ALICIA RHENALS BARCENAS
DEMANDADOS: JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO. Cartagena de Indias, D. T. y C., C. veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022).

1. OBJETIVO:

Se ocupa del despacho de resolver el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de fecha 09 de septiembre del 2021, proferida por el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL** de esta ciudad dentro del proceso **EJECUTIVO,** de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

Las pretensiones de la demanda se sustentan en los siguientes hechos:

Mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de Febrero del año 2008 la Sra. ALICIA RHENALS BARCENAS, en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuyo objeto lo constituyó el bien inmueble ubicado en esta ciudad, centro histórico, sector San Diego calle DE QUERO, número 9 –58, siendo el arrendatario el Sr. JORGE EDUARDO GONZÁLEZ BUSTAMANTE, y como coarrendatarios los señores ROBERTO ALIRIO GONZÁLEZ PARDO y CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE

Que el canon de arrendamiento inicial se pactó en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/L ($1.425.000), pagaderos según la cláusula segunda del contrato dentro de los cinco primeros días de cada período contractual.

Que el día 28 de febrero de 2018 las partes suscribieron otro sí contractual, en el cual se modificaron los siguientes aspectos del contrato inicial: *1) Que a partir del 25 de Febrero del año 2018 el contrato se entiende celebrado como de local comercial. 2) Que el término de duración será de tres años contados a partir del 25 de febrero de 2018 y hasta el 25 de febrero de 2021. 3) Que el canon de arrendamiento a partir del 25 de Febrero de 2018 ascendería a la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($7.800.000) mensuales. 4) Que para los años 2019 y 2020 el canon tendría un incremento del 5%. 5) Que en caso de renovación el incremento sería*

del 10%. 6) La orden de consignar el canon de arrendamiento a la sociedad ANDROMEDA DEL CARIBE S.A.S., hoy INMOBILIARIAMETRO LINEAL S.A.S.

Que, en virtud de lo anterior, a partir del período 25 de Febrero a 24 de Marzo de 2019 el canon de arrendamiento ascendía a la suma de $8.190.000, sin embargo afirma que el arrendatario continuó pagando la suma de $7.800.000, concluyendo que adeudada el arrendador lo siguientes valores por concepto de incremento dejados de pagar:

PERÍODO	VALOR DEJADO DE PAGAR
25 de febrero a 24 de marzo de 2019	$390.000
25 de marzo a 24 de abril de 2019	$390.000
25 de abril a 24 de mayo de 2019	$390.000
25 de mayo a 24 de junio de 2019	$390.000
25 de junio a 24 de julio de 2019	$390.000
25 de julio a 24 de agosto de 2019	$390.000
25 de agosto a 24 de septiembre de 2019	$390.000
25 de septiembre a 24 de octubre de 2019	$390.000
25 de octubre a 24 de noviembre de 2019	$390.000
25 de noviembre a 24 de diciembre de 2019	$390.000
25 de diciembre de 2019 a 24 de enero de 2020	$390.000
25 de enero a 24 de febrero de 2020	$390.000

Que desde el 25 de febrero de 2020 el canon debía ser incrementado, por lo que a partir del período febrero a marzo de 2020 en monto ascendía a la suma de $8.599.500, convenio que afirma incumplió el arrendatario, adeudando el valor de $799.500 mensual para los periodos comprendidos entre el 25 de febrero de 2020 hasta el 24 de abril de 2020.

Que con ocasión a la emergencia económica ocasionada por el virus COVID-19, otorgo un descuento del 20% para los pagos de los meses de mayo y junio de 2020.

Que el demandado ha incumplido con su obligación de pagar el canon de arrendamiento, en los siguientes períodos y por los valores que se indican:

PERÍODO	VALOR ADEUDADO
Abril 25 a Mayo 24 de 2020	$8.599.500
Mayo 25 a Junio 24 de 2020	$6.879.600
Junio 25 a Julio 24 de 2020	$6.879.600
Julio 25 a Agosto 24 de 2020	$8.599.500
Agosto 25 a Septiembre 24 de 2020	$8.599.500
Septiembre 25 a Octubre 24 de 2020	$8.599.500
Octubre 25 a Noviembre 24 de 2020	$8.599.500
Noviembre 25 a Diciembre 24 de 2020	$8.599.500

3. PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores hechos solicitó lo siguiente:

1. Que se librara mandamiento de pago por la vía ejecutiva en contra JORGE EDUARDO GONZÁLEZ BUSTAMANTE, y a favor de ALICIA RHENALS BÁRCENAS, por las sumas de dinero descritas en los anteriores hechos, correspondientes a los incrementos dejados de pagar y cánones insolutos.
2. Por los cánones de arriendo que se causaren con posterioridad a la presentación de la demanda.
3. Que se condenara en costas y gastos del proceso al demandado.

4. ACTUACION PROCESAL RELEVANTES EN PRIMERA INSTANCIA

Por auto de fecha 13 de enero del 2020, por reunir los requisitos legales fue librado mandamiento de pago conforme lo solicitado en la demanda, y por auto separado se decretarían las medidas cautelares solicitadas.

Que el día 8 de febrero de 2021 la parte demandante presentó reforma a la demanda, en el sentido de excluir de la demanda inicial a los demandados ROBERTO ALIRIO GONZÁLEZ PARDO y a CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE, quedando el extremo pasivo de la controversia conformada solo por el señor JORGE EDUARDO GONZÁLEZ BUSTAMANTE.

Mediante auto de fecha 20 de abril de 2021, entre otras cosas se aceptó la reforma a la demanda, se tuvo por notificado por conducta concluyente al demandado JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE.

El día 5 de mayo de 2021 fue presentada contestación de demanda, y propuesta la excepciones denominadas: 1) *FALTA DE TITULO EJECUTIVO POR INEXISTENCIA DEL OTROSI QUE SE PRESENTA COMO PARTE INTEGRAL DEL TITULO EJECUTIVO COMPLEJO,* argumentando en síntesis que para la modificación de un contrato de arrendamiento debe estar firmada por todos los que concurrieron a la celebración del contrato inicial, por lo que concluye que el otrosí es inexistente por no haber sido suscrito por la totalidad de las personas que integran la parte arrendataria y 2) LA INNOMINADA QUE APARECIERE DEMOSTRADA DURANTE EL TRASCURSO DEL PROCESO.

Mediante auto de fecha 1 de junio de 2021, el juez A-quo daría traslado de las excepciones antes mencionadas.

El 11 de junio de 2021, la parte actora presentó su pronunciamiento sobre las excepciones propuestas.

Mediante auto de fecha 20 de agosto de 2021 se convocó a las partes a la audiencia de que tratan los Arts.372 y 373del C.G.P., fijada para el día 9 de septiembre a las 10:00 a.m. del año 2021.

La diligencia programada se surtió en debida forma, agotándose las etapas pertinentes, hasta dictar sentencia.

Frente a la cual, en oportunidad debida el apoderado del demandado presentó recurso de apelación, manifestado que presentará los reparos concretos al fallo dentro de los 3 días siguientes al mismo. Tal como lo hizo.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El juzgador a-quo, dictó sentencia de fecha 9 de septiembre del 2021, en la que resolvió en síntesis declarar no probada la excepción nominada propuesta, y en su lugar declarar de oficio la excepción de mérito denominada PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION frente a la orden de pago comprendida en el numeral primero del auto que libró mandamiento de pago de fecha 13 de enero de 2021, literales del **a** al **n**; de otro lado, ordenó seguir adelante la ejecución contra el Sr. JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE tal como fue ordenado en los literales **o** hasta el **u** del citado mandamiento de pago.

En sustento, de tal decisión, señaló el a-quo, que los documentos aportados como base del recaudo tenían la vocación para ser un verdadero título ejecutivo exigible al demandado, manifestando a renglón seguido que a pesar de que el Sr. GONZALEZ BUSTAMANTES desconociera su condición de arrendatario, tratando pasar por coarrendatario, encontró probado que las actuaciones desplegadas por el mencionado correspondían a las propias de un verdadero inquilino, expresando que "a *pesar de que desconozca su condición de arrendatario, se ha comportado durante la relación contractual como un verdadero arrendatario, así lo deja ver en el interrogatorio de parte rendido en este despacho, pues es el propietario del restaurante La Mulata, es además quien ha realizado los pagos de manera directa o a través del restaurante de su propiedad, es el que ha hecho las reclamaciones a la arrendadora por las diferentes circunstancias que se han presentado en el inmueble, recibió poder de su hermana y de su padre para agenciar todo lo concerniente al contrato de arrendamiento que estamos señalando, ha desplegado toda una actividad que deja ver que es todo un arrendatario, entonces la obligación si puede reclamarse y si puede replicársele a el" ……" el hecho que el contrato de arrendamiento se haya puesto primero la firma de la señora Catalina ello no desvirtúa su condición de arrendatario, entonces, la obligación, sí se le puede reclamar y sí se le puede predicar a él y directamente"…. " además, que si en gracia de discusión se aceptaran los argumentos que este no fuera el arrendatario, si no el coarrendatario, pues el cómo coarrendatario también es otro deudor, quien tiene la calidad directa o beneficiario del contrato de arriendo, pues lo explota comercialmente a través de un restaurante que se llama La Mulata, por eso se convierte en un garante personal del deudor, por eso en las obligaciones divisibles como las dinerarias, se compromete el pago de esta en condiciones iguales y en los mismos términos del deudor directo a quien fuera otorgado a su favor un crédito por la parte acreedora".*

Frente a la ineficacia del otrosí firmado, basada en una posible coacción sufrida por el demandado para su suscripción y que el mismo no fue firmado por la totalidad de quienes componían la parte arrendataria, manifestó el juez de instancia, en primera medida que no existe prueba de tales alegaciones, y aunado a ello, como prueba de lo vinculante de otrosí el suscriptor continúo su vínculo contractual pagando los cánones conforme a lo dicho en el citado documento, hecho que tira al costado algún vestigio del vicio del consentimiento alegado por el demandado, expresando lo siguiente " *frente a eso, además de que no existe pruebas de esos ataques… el señor JORGE GONZALEZ BUSTAMANTE ha continuado cancelando los cánones de arriendo, entonces se pregunta el despacho ¿ si firma el otrosí, se defiende como arrendatario… pudo haber firmado ese otrosí por culpa, pero esa culpa le está favoreciendo"* trayendo a colación el principio del derecho de que nadie puede alegar su propia culpa; y luego de exponer Jurisprudencia Constitucional pertinente, concluye que "*para el despacho la obligación si puede ser reclamada contra el señor Jorge González Bustamante, que el negocio jurídico sí es eficaz y se le puede ser reclamado a él y que los documentos que se presentan se comportan como un verdadero título ejecutivo";* mismos parámetros que fueron blandidos por el Juzgado para negar la excepción nominada propuesta, adicionando que, por haber suscrito ese otrosí, este si le era vinculante y si lo obligaba para su cumplimiento, haciendo la siguiente salvedad "*diferente fuera que ese titulo fuera reclamado contra catalina González Bustamante y Roberto Alirio González quienes, si en gracia de discusión eventualmente… si pudiesen decir es que nosotros no firmamos ese otrosí a pesar de que existe un poder que lo autorizaba, pero como ya señalamos el demandante prescindió de estas personas como demandadas mediante reforma de demanda…".*

A renglón seguido, realizó el Juzgado un análisis a los interrogatorios absueltos por las partes, puntualizando en las confesiones resultantes de dicha práctica, indicando que la demandante reveló que los reajustes contenidos en los literales **a** al **n** del auto que libró mandamiento de pago no se le debían, indilgando su cobro a un errores contables acaecidos al momento de la presentación de la demanda, de igual manera, hizo alusión a lo relativo a los cánones de arriendo que se causaron con posterior a la demanda, los estaban siendo depositados por el demandado en el banco agrario en virtud de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado que se seguía en su contra conocido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena, circunstancias que a su juicio constituyeron un pago parcial a la obligación, tal como así lo reconoció de manera oficiosa.

Concluyendo que "*al existir un contrato de arriendo y otrosí al contrato de arriendo celebrado en la señora Alicia Rhenals Barcenas y el señor Jorge Eduardo González Bustamante se deriva una obligación y que esa obligación se encuentra pendiente de pago… tal como se dispuso en los literales, O,P,Q,R,S,T,U del numeral primero de la parte resolutiva del auto de mandamiento de pago…. Por esas cantidades se continuará adelante con la obligación"*

6. RECURSO DE APELACION:

El demandado, en inconformidad con tal determinación, interpone recurso de apelación, en la cual efectuó en debida oportunidad los reparos concretos de la siguiente manera:

Considera que hubo una indebida interpretación de la excepción propuesta de "*falta de título ejecutivo por inexistencia del otro sí que se presenta como parte integrante del título ejecutivo complejo*" en la medida que, a su juicio el Juez a-quo asumió que *el ataque al OTRO SI se basa, en que el señor JORGE GONZÁLEZ BUSTAMANTE NO SUSCRIBIÓ EL OTRO SI como un verdadero arrendatario pues esa calidad la tienen los señores CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE y ROBERTO GONZÁLEZ PARDO,* manifestado en concreto que *"En este punto hay una indebida interpretación de la excepción planteada habida cuenta que lo que se explica de manera clara en la excepción es que el contrato de arrendamiento esta suscrito por tres personas en la parte pasiva como arrendatarios y coarrendatarios y que por lo tanto cualquier modificación que a dicho contrato se le hiciera debía ser suscrita por las tres personas que integran esa parte pasiva, que por lo tanto al faltar la firma de dos personas de esa parte pasiva en el OTRO SI , hace que dicho OTRO SI SEA INEXISTENTE ."*

Como segundo reparo, expresó que en la sentencia no se expusieron los argumentos lógicos y jurídicos en los cuales se basó para decir que el otrosí nació a la vida jurídica y por lo tanto era válido para integrar el título ejecutivo complejo, los cuales manifiesta "*debieron ser expuestos de manera clara en la sentencia pues se ha planteado como excepción que la falta de firma en ese OTRO SI de dos de las tres personas que firmaron el Contrato Primigenio hace que dicho OTRO SI sea inexistente, y siendo inexistente el OTRO SI no hay Título Ejecutivo Complejo."*

En el tercer reparo se duele el demandado de una indebida valoración probatoria, señalando que al momento de valorar los documentos que conformaban el título complejo base de la ejecución, si bien afirma que son 2 los que lo componen, el Juzgado solo centró su análisis respecto el contrato de arrendamiento, finalizando su concepto con lo siguiente *"Es importante esto porque incluso el mismo señor Juez al minuto 19'19'' dice que a los señores CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE y ROBERTO GONZÁLEZ PARDO no se les podría cobrar lo que se pide en la demanda."*

En el cuarto reparo estima que el Juez A-quo en su sentencia existió *"una falta de valoración del otro sí en toda su dimensión jurídica."* En la medida que no se tuvo en cuenta que el documento no fue firmado por "*CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE y JORGE GONZÁLEZ PARDO quienes son dos de las tres personas que integran la parte pasiva del contrato de arrendamiento y en dicho documento no se menciona en ninguna parte que el señor JORGE GONZÁLEZ BUSTAMANTE actué en nombre y representación de ellos, es decir que ese documento es expreso en decir que solo lo celebran ALICIA RHENALS BARCENAS y JORGE GONZÁLEZ BUSTAMANTE*." Hecho que a su juicio le resta validez y por lo tanto al considerarlo parte integral del título ejecutivo complejo constituye una indebida valoración de esa prueba.

Como quinto reparo expresa que en la providencia *"Se toman fundamentos jurídicos que no son del caso, con lo cual muestra una clara confusión en su fallo"*.

Como sexto reparo manifiesta que en la sentencia "Se declara probada una excepción que indebidamente llamó el Juez como "*PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN" cuando lo cierto es que en este asunto lo que hubo fue un COBRO DE LO NO DEBIDO*." Señalando que "*con ese cobro de lo no debido lo que hizo la parte demandante fue inducir en error al señor Juez al hacerlo emitir un mandamiento de pago por unos valores no debidos*"

7. TRAMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA:

El proceso fue repartido a través de la plataforma de Tyba correspondiéndole el conocimiento de la alzada a este despacho judicial, en el cual se ha desplegado las siguientes actuaciones:

Mediante proveído del 7 de octubre del 2021, se adecuo el trámite de la actuación conforme lo previsto en el Decreto 806 de 2020 artículo 14, concediéndose al apelante el termino de 5 días para que allegara al correo institucional de este despacho el escrito de sustentación del recurso de apelación.

El apelante, en día 15 de octubre de 2021 presentaría la sustentación de su recurso, posteriormente, el 23 de noviembre de 2021 se corrió traslado a la parte contraria del escrito presentado.

El 24 de noviembre de 2021, la parte ejecutante procedería a descorrer el traslado de la sustentación.

Señalado lo anterior, y estando en debido término entra el despacho a desatar la alzada, previas las siguientes:

8. CONSIDERACIONES:

Este despacho es competente para pronunciarse sobre la apelación propuesta contra la sentencia de primera instancia, siendo imperativo antes de dictar decisión de fondo, entrar a constatar el cumplimiento de los presupuestos procésales de **capacidad para ser parte**, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del juez de primera instancia, los cuales se hallan satisfechos, sin que se avisten motivos de nulidad.

En este orden, corresponde a este despacho, examinar la sentencia de primera instancia de fecha 09 de septiembre del 2021, proferida por el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA.

De cara a lo argüido por el censor, el problema jurídico que se impone resolver en esta instancia, es determinar efectivamente ¿Si el documento denominado OTROSÍ, de fecha 28 de febrero del 2018, traído como parte del título ejecutivo complejo base de la ejecución objeto del presente asunto contienen una obligación clara expresa y exigible a cargo del señor JORGE EDUARDO GONZALEZ BERMUDES?

De entrada, habrá que indicar, que de conformidad con el articulo 322 numeral 3 inciso segundo, en armonía con lo dispuesto en el artículo 328 del CGP, los contornos de la presente alzada, estarán erigidos ÚNICAMENTE por los **reparos concretos** formulados por el apelante ante el juez de primera instancia y sustentados en esta instancia, sin que pueda entrar a estudiarse ningún otro punto de la sentencia que no haya sido objeto de impugnación.

Se debe dejar claro que en el presente asunto, la acción que presenta la parte demandante, es la ejecutiva prevista en el artículo 422 del CGP, en virtud de la cual la persigue el pago de unos saldos a los cánones de arriendo mensuales para el año 2019, y además el recaudo de los cánones mensuales de arrendamiento dejados de cancelar por el inquilino desde el 25 de abril de 2020 hasta el 24 de diciembre del mismo, cada uno por un valor de $8.599.500, a excepción de los comprendidos del 25 de mayo de 2020 al 24 de junio de 2020 y del 25 de junio de 2020 al 24 de julio de 2020, estos por un valor de $6.879.600 y como base del cobro allegó un título ejecutivo complejo, el cual se encuentra conformado por un contrato de arriendo de vivienda urbana en formato minerva número VU-9264008, suscrito en el 25 de febrero de 2008 por la Sra. ALICIA RHENALS BARCENAS en calidad de arrendadora, el Sr. JORGE EDUARDO GONZALEZ en calidad de arrendatario, y ROBERTO ALIRIO GONZALEZ PARTO y CATALINA ESTEFANIA GONZALEZ BUSTAMANTE; y el otrosí de fecha 28 días del mes de febrero de 2018 suscrito por la Sra. ALICIA RHENALS BARCENAS y JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE. Siendo entonces imperativo, para la prosperidad de las pretensiones que el juzgador tenga la convicción de que tales documentos en conjunto signifiquen un verdadero título, en cuyo caso es menester para respaldar el mandamiento ejecutivo, que se reúnan en su integridad los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, es decir, que de ello se desprenda una obligación CLARA, EXPRESA y EXIGIBLE, a cargo de una persona natural o jurídica, que la misma provenga del deudor o de sus causahabientes, y que los documentos en comunión sean plena prueba contra el deudor. En síntesis, en esta clase de juicios constituye requisito necesario para la prosperidad de la acción, inclusive para su inicio, que los documentos o medios probatorios que se aporten como componentes del título ejecutivo brinden absoluta certeza y seguridad en torno al derecho cuyo pago se reclama, de otra forma, la demanda iría por la senda del fracaso.

Al respecto de los anteriores requisitos que debe contener todo título ejecutivo, se considera pertinente traer a colación lo dicho por el Honorable Tribunal del Distrito judicial de Cali:

"La claridad consiste, en que la obligación debe estar determinada con precisión, esto es, que no se admiten confusiones y equívocos frente a la misma. De manera que tanto el objeto de la obligación, como las personas que intervienen, el plazo, etc. deben aparecer con toda claridad y exactitud en el título. La expresividad a su turno significa que la obligación debe estar debidamente consignada en el documento, en su contenido y alcance, al igual que en sus términos. Y en cuanto a la exigibilidad de una obligación, se presenta cuando ellas son puras y simples o cuando estando

sometidas a plazo, condición o modo, los mismos ya se realizaron, figura que se diferencia de la mora que exige el retardo culpable en el cumplimiento de una obligación y la constitución en mora en la mayoría de los casos.

Sobre la exigibilidad y refrendando lo dicho para estos casos en los que el documento contiene obligaciones, unas a cargo del ejecutante y otras del ejecutado, que "las obligaciones de éste aparezcan exigibles y sea procedente la ejecución, es indispensable que en el mismo documento o en otro que reúna iguales requisitos de autenticidad y origen, aparezca que el ejecutante cumplió las suyas o que el demandado debe cumplir primero las que son a cargo de él (...)"

Pues bien, en la medida que las obligaciones perseguidas en esta oportunidad no están contenidas en un solo documento, pues sin discusión se está en presencia de un título de aquellos denominados complejos o compuestos, como quiera que como fundamento de recaudo se allegó una serie de pruebas en este caso documentales consistentes en un contrato de arriendo y su otrosí, es necesario que al ser analizadas de forma sistemática demuestren en su conjunto la existencia de una obligación clara, expresa, exigible y que lógicamente pueda ser satisfecha por el presunto deudor, y en vista de ello, es pertinente traer a colación lo dicho por la jurisprudencia nacional, veamos:

"(...) respecto del título complejo emanado de la actividad contractual, que su constitución involucra la existencia del contrato y de los demás documentos que contengan la obligación clara, expresa y exigible, estos son los documentos que involucran la ejecución del contrato, las actas de seguimiento contractual, las reservas y registros presupuestales, el acta de liquidación, y todos aquellos actos contractuales generados de dicha actividad. Así mismo, los documentos que conforman el título complejo y que acreditan la obligación que presta mérito ejecutivo, deben provenir del deudor, y las obligaciones contenidas en el mismo constituir plena prueba contra él"[1]

En virtud de lo anterior el eje central de la presente alzada es que, para el apelante el otrosí suscrito el día 28 días del mes de febrero de 2018 por la Sra. ALICIA RHENALS BARCENAS en calidad de arrendadora y JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE como arrendatario , carece de los atributos necesarios para conformar el título ejecutivo que se pretende cobrar, declarándolo inexistente en la medida que el mismo no fue suscrito por la totalidad de los arrendatarios, lo que a su juicio le resta validez, documento neurálgico para establecer la existencia de la deuda, como quiera que lo pactado en él es precisamente e incremento de los cánones para los periodos donde se originó la mora, encarnando así la naturaleza de título complejo, pues, requiere, además del contrato principal, que se allegue otro documento necesarios para el cobro de las obligaciones periódicas insatisfechas.

Se debe precisar que, para el caso bajo estudio, se debe entender la figura del otrosí contractual como un documento apéndice utilizado para introducir algunas modificaciones al contrato originario, sin que en ningún momento se hubiese visto comprometido o trastocado la esencia del principal, siendo entonces el principal quien determine su existencia y quien determine los elementos.

En primera medida, cabe aclarar entonces que tanto en el contrato de arriendo originario, como en su otrosí, al ser auscultados en conjunto se evidencia que en ellos subsisten o reposan obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles a cargo de ambas partes, estando por cuenta del señor JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTES, conforme el documento apéndice suscrito, la

[1] Sentencia del Consejo de Estado, junio 10 de 2004 M.P. Dr. Ramiro Saavedra Becerra, Exp. 13001-23-31-000-2000-0052- 01(22117)

de cancelar un canon mensual por el arrendamiento del local comercial ubicado en el centro histórico de esta ciudad, barrio San Diego, calle DE QUERO, número 9 –58, y asumir el pago de un incremento anual por dicho concepto, *por lo cual a partir del 25 de Febrero de 2018 el canon ascendería a la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L ($7.800.000) mensuales, y para los años 2019 y 2020 el canon tendría un incremento del 5%, exactamente para el año 2019 el canon era de $8.190.000 y para el 2020 por un valor de $8.599.500; consignaciones que debía hacerlas a la sociedad ANDROMEDA DEL CARIBE S.A.S., hoy INMOBILIARIAMETRO LINEAL S.A.S.*

Que los dos documentos están suscritos y provienen precisamente del hoy demandado, quien en ningún momento ha negado haber tenido la obligación a su cargo, por el contrario la ha reconocido, incluso ha fincado su defensa en su total satisfacción, lo que quiere decir que no hay duda de la autenticidad del documento, por otro lado, está demostrado también que el arrendatario desde la suscripción del otrosí ha procurado por su ejecución hasta febrero de 2020, fecha en la cual se constituyó en mora, cancelando durante dicho lapsus los cánones de arriendo conforme las modificaciones realizadas al contrato, y ha seguido consignando los cánones de esa forma con posterioridad a la demanda, en virtud de un proceso de Restitución de Inmueble que se sigue en su contra, conductas que por menos ponen al descubierto el compromiso del deudor con las obligaciones que hoy pretende desconocer; siendo que su comportamiento contractual es prueba suficiente de la existencia y lo vinculante de dichos documentos.

En conclusión, al examinar las declaraciones hechas por el demandado junto a la presunción de autenticidad de que goza el otrosí suscrito por el demandado, por no haber sido desconocido en ningún momento, ni tachado de falso, tienen suficiente fuerza probatoria para declarar probada la existencia de un verdadero acuerdo de voluntades, lo que aunado al contrato de arrendamiento que consagró las obligaciones principales inter-partes otorga certeza de la existencia de una obligación clara expresa y exigible a cargo del señor GONZALEZ BUSTAMANTEZ; sin que resulte suficiente para socavar dicha presunción lo alegado en esta demanda.

Ello por cuanto, la ausencia de las firmas de los Sres. ROBERTO ALIRIO GONZÁLEZ PARDO y CATALINA GONZALEZ BUSTAMANTE, no es bastante para tenerlo por inexistente, tomando como primer argumento el hecho notorio de su ejecución por parte del arrendatario a partir de su suscripción, aunado a ello, resulta contrario a la lógica pensar que los anteriormente citados no hubiesen aceptado tácitamente la suscripción del documento cuando en el proceso nunca se allegó algún documento donde lo desconocieran o lo reprocharan, y por último, lo cierto es que en fecha 2 de noviembre de 2016, estos, en calidad de coarrendatarios confirieron PODER ESPECIAL, amplio y suficiente al señor JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE, para que en su nombre y representación inicie y gestione cualquier proceso concerniente al contrato comercial antes mencionado. Indicando "*mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, y cualquier otro tramite que se requiera con respecto al contrato COMERCIAL celebrado el 25 de febrero de 2008, y el cual se deriva del arriendo comercial del inmueble ubicado en Cartagena de indias, barrio centro, sector san diego, calle quero #9-58, y en general todas las actuaciones que sean consideradas necesarias"* por lo cual, bien podría entenderse que el Sr. GONZALEZ BUSTAMANTE pudo haber firmado dicho documento incluso a favor de los demás integrantes de su extremo contractual, pues muy a pesar de lo afirmado por el dolido en la sustentación del recurso, al señalar que:*"Por lo tanto el poder que en audiencia presentó la parte demandante, poder que otorga la señora CATALINA GONZÁLEZ y el señor ROBERTO GONZÁLEZ al señor JORGE GONZÁLEZ y que fue para NO ACEPTAR el incremento exagerado en el canon de arriendo tal como se expresa de manera clara en el documento que el señor JORGE GONZÁLEZ le envió a la inmobiliaria Andrómeda Del Caribe S. A. S.*

En efecto en ese documento dirigido a la inmobiliaria por el señor JORGE GONZÁLEZ él expresa de manera clara que actúa en nombre propio y en representación de su hermana CATALINA GONZÁLEZ y de su padre ROBERTO GONZÁLEZ, en dicho documento expresa de manera clara que él y sobre todos sus poderdantes NO ACEPTAN INCREMENTO alguno sobre el canon de arriendo. Es decir desde entonces la voluntad de los señores ROBERTO GONZÁLEZ y CATALINA GONZÁLEZ era la de NO ACEPTAR INCREMENTOS EN EL CANON DE ARRIENDO, por lo tanto ese documento y poder que en audiencia entregó la parte demandante no puede tenerse como parte integrante del otro sí y por lo tanto es claro que ese otro sí no es válido."

Lo cierto es que, el poder a la fecha de la suscripción estaba vigente, pues ni siquiera en la declaración rendida por CATALINA GONZÁLEZ, ni en la proporcionada por el demandado, hicieron alusión a la revocatoria del mismo y a falta de reproche por parte de los coarrendatarios, analizado al lado de la ejecución del mismo, no resulta ilógico pensar que toda la parte arrendataria hubiese aceptado las modificaciones suscritas en el otrosí que hoy se pretende repudiar, 2 años después de su acatamiento juicioso.

En esa medida, el despacho considera que la valoración realizada por el juez A-quo no fue irracional ni arbitraria, teniendo en cuenta que, a partir de los hechos de la demanda y de la confesiones realizadas por el Sr. JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTE se puede concluir la aceptación de las condiciones descritas en el otrosí y por lo tanto su idoneidad para que, junto al contrato inicial se le pueda solicitar a este último el cumplimiento del mismo, en tal sentido, los planteamientos realizados por la parte ejecutada en el presente asunto obedecen a estar en desacuerdo con el análisis y con la decisión que adoptó el juez de primera instancia, siendo lógico el descontento con la providencia objeto de censura por haber sido desfavorable a sus intereses, no obstante sus alegaciones no resultan suficientes para sacar avante los reparos propuestos.

Muy a pesar de lo argumentado por la parte ejecutada, en la providencia atacada, lo cierto es que el juez realizó un análisis probatorio razonado y coherente bajo las reglas de la sana critica, y enfilado a desatar el problema jurídico planteado, por el contrario el recurrente en ningún momento hace claridad sobre cuáles fueron las pruebas dejadas de valorar o indebidamente apreciadas, pues en sus alegaciones solo se fundan en que se le dio validez al documento denominado otrosí sin que estuviese firmado por los coarrendatarios, dejando de lado que estos ni siquiera hacen parte del proceso, ni tampoco se les está exigiendo que procedan con el cumplimiento de la obligación insatisfecha, sino por el contrario se le está requiriendo su pago a quien de forma libre y espontánea lo suscribió.

En refuerzo de lo dicho, es de relievar, que los contratos de arriendo no están sometidos a ninguna clase de formalidad, de modo que se perfeccionan con el acuerdo de voluntades (contrato consensual) en cuanto al precio y el bien objeto de tenencia, y bajo tal entendido, no existe la menor duda de cara a los elementos probatorios que el Sr. JORGE GONZALEZ BUSTAMANTE, dio cabal consentimiento libre y voluntario, en cuanto al incremento del canon de arriendo, pues se itera, la Señora ALICIA RHENAL, ha continuado con la cesión bajo la modalidad de arriendo del bien inmueble donde funciona el establecimiento La Mulata a favor del demandado y este último, por su parte ha venido sufragando el citado incremento en el curso del proceso que conoce el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta urbe, y por ende, no es de recibo, que en el asunto de marras pretenda que se declare la inexistencia de tal obligación a su cargo, cuando quiera, que con sus actos positivos y actuales a refrendado la existencia de todos los elementos que configuran el contrato de arriendo que a la fecha se ejecuta.

Dicho en otra palabras, al margen de la validez del documento denominado “otro sí”, la obligación de cancelar los incrementos solicitados en la demanda por parte del ejecutado, se encuentra debidamente acreditados, pues es claro, que el demandado JORGE GONZALEZ BUSTAMANTE, los aceptó, y no es menos cierto, que al proceso no fueron llamados a ejecución los señores CATALINA y ROBERTO GONZALEZ, en calidad de coarrendatarios, caso en el cual abriría la discusión para analizar el elemento consentimiento por parte de los mismos para satisfacer la pretendida obligación.

Por último, en cuanto al reproche situado frente a la decisión del Juez de Primera Instancia en declarar probada la excepción PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN en cuanto a la orden de pago comprendida en el numeral primero del auto que libro mandamiento de pago de fecha 13 de enero de 2021, literales del a al n, afirmando que en el proceso lo que hubo fue un COBRO DE LO NO DEBIDO, más allá de la denominación que se le imprima a la excepción, lo cierto es que 1) no tienen la vocación suficiente para lograr la revocatoria de la sentencia y 2) ambas surten el mismo efecto que es, servir de talanquera para soslayar el cobro de los conceptos comprendidos en literales del **a** al **n** del numeral primero del citado auto que libró mandamiento de pago, así como de los cánones que se produjesen con posterioridad a la demanda, por lo cual, se considera innecesario realizar un análisis de dicho reproche.

En conclusión, ninguno de los reproches realizados al fallo han de ser despachados favorablemente, pues, en esta instancia se halla demostrado que los documentos allegados para constitución de un título complejo contienen en su unidad la totalidad de los requisitos exigidos para la prosperidad de los pretensiones, pues se reitera que tanto en el contrato de arriendo originario, como en su otrosí suscrito, al ser auscultados en conjunto se evidencia que en ellos subsisten o reposan obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles a cargo de ambas partes, estando por cuenta del señor JORGE EDUARDO GONZALEZ BUSTAMANTES.

Así las cosas, y al no existir, adicionales reparos a la sentencia de primera instancia que deban ser analizado, no encuentra este despacho, merito para amparar las censuras elevadas por el apelante contra la misma, motivo por el cual se impone confirmar la sentencia de fecha 9 de septiembre del 2021, emitida por el Juzgado Quince Civil Municipal.

En consecuencia, se condenará en costas a la demandada, de conformidad al artículo 365 N° 1 inciso 2 del CGP. fijándose como agencias en derecho la suma de un (01) salario mínimo mensual legal vigente.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: CONFIRMAR, el fallo apelado de fecha 09 de septiembre del 2021, proferida por el JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones develadas en la presente sentencia.

SEGUNDO: COSTAS a cargo de la parte demandada. Liquídense por la secretaría del juzgado de primer grado. Para la segunda instancia se señalan como agencias en derecho la suma equivalente a 1 salario mínimo mensual legal vigente.

TERCERO: DEVUELVASE, el expediente al JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NOHORA GARCÍA PACHECO
JUEZ

Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

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: 496d226e94ecf58d81c02f1d2f3edf2d9265ee65e38c5b5ff2fe689691d1caf1
Documento generado en 28/04/2022 09:38:59 AM

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