REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL
Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., veintidós (22) de abril de Dos Mil Veintidós (2022).

RAD. 11001 - 40 – 03 – 017 – 2021 – 00946 – 00 *(Cuaderno principal)*

Se entra a estudiar la impugnación en reposición y subsidio de apelación parcial formulada por la libelista contra el auto del 19/11/2021 (pdf 07 cp.), puntualmente, frente a la negativa de librar mandamiento ejecutivo por los intereses cobrados y la forma como se calculó la obligación ejecutada.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

La demandante reitera que en los hechos precisó los abonos que realizaron los arrendatarios demandados y la forma como aplicó los mismos a la deuda, debiendo esperarse a surtir todo el trámite para que a la final se determine si las pretensiones tienen vocación para prosperar.

Recapituló las obligaciones a cargo de los demandados, entre estas, el pago de cánones de arrendamiento, las cuotas de administración y los servicios públicos domiciliarios, además del pago de los gastos de aseo, así como detalló que los abonos realizados por los arrendatarios suman $18.958.650 que los aplicó primero al pago realizado por cuotas de administración por valor de $10.439.650, luego a «*otros pagos pendientes a favor de la arrendadora en cuantía total de $1.930.981*», debiendo los demandados de controvertirlos.

Del saldo dijo que se pagaron los servicios públicos domiciliarios debidos y la reconexión, además de la limpieza del apartamento y $60.000 por los gastos del cerrajero, más los tres *tag* para acceder al conjunto residencial y que fueron entregados a los arrendatarios por valor de $30.000, quedando finalmente un abono a favor de los arrendatarios de $4.930.715 que fueron aplicados a los cánones de arrendamiento desde el 16/01/2021 hasta cuando se entregó el inmueble del 22/04/2021.

Manifestó que «*el mandamiento debe ser librado por todos los cánones de arrendamiento adeudados, según las pretensiones de demanda, es decir, desde el mes comprendido entre el 16/12/2017 (al) 15/01/2018, hasta el saldo que queda pendiente por el mes comprendido entre el 16/01/2021 al 15/02/2021 para un total de $48.406.741, como como se determinó en el auto recurrido*».

Advirtió que al tratarse de un arrendamiento de vivienda urbana, el incumplimiento hace incurrir en mora al arrendatario generándose intereses de mora, sin que se especifique que clase de interés son, por lo que «*corrientes o civiles, por tanto, pueden ser los unos o los otros*», siendo que el incumplimiento

en el pago se sigue en el tiempo, «*mientras se adelanta el proceso, razón por la que procede la orden de pago de intereses moratorios*».

Cuestionó que la precisión realizada en el mandamiento ejecutivo es incomprensible porque de manera «*inmotivada*» se limitó a librar orden de apremio desde el 21/09/2018 y no conforme a lo solicitado, «*sin señalar qué abonos son los que aplica, que además, ya los abonos se aplicaron, como se explicó en los hechos de la demanda*», además que ya se habían computado las cuotas de administración, los servicios públicos domiciliarios y el servicio de aseo, amén que también son exigibles los honorarios del abogado porque se inició una acción judicial para recuperar el predio.

Con base en esos argumentos pidió la revocatoria del auto censurado para que se libre mandamiento ejecutivo conforme pidió en la demanda.

CONSIDERACIONES

La cuestión realmente se encamina a verificar cuales son las obligaciones que deben los arrendatarios a la arrendadora en virtud del contrato de arrendamiento, así como las razones para modificar lo que inicialmente pretendió la demandante.

En primer lugar, debe decirse que por la misma naturaleza del mandamiento ejecutivo el juez de la causa como autoridad pública que tiene en sus hombros la finalidad estatal de proteger el derecho del acreedor y asegurar el cumplimiento de los deberes del deudor (art. 2 CN), tiene una labor deliberativa que implica auscultar los términos y condiciones de la obligación ejecutada en aras de librar la orden de apremio «*en la forma pedida, si fuere procedente o en la que (…) considere legal*» (art. 430 CGP), por lo que así el demandante pretenda en su escrito ciertos aspectos, el juez debe irse a la literalidad del título para ordenar el pago de lo correspondiente.

Verificada la causa de la acción coactiva se tiene que se incurrió en una imprecisión al momento de calcularse los respectivos incrementos a los cánones de arrendamiento a partir del índice de precios al consumidor – IPC porque el correcto resulta ser aquel de certificado por la autoridad competente para la vigencia anterior a cuando se produce efectivamente la prórroga del contrato (art. 3° L. 242 de 1995), siendo así se observa que entre el 16/12/2017 y el 15/12/2018 se pactó un valor inicial de $1.400.000, por lo que si el incremento certificado para el 2017 fue de 4,09%, ese debía ser el incremento del canon inicial, quedando entonces por un valor de $1.457.260 desde el 16/12/2018 al 15/12/2019, mientras que entre el 16/12/2019 al 15/12/2020 se incrementó en un 3,18% quedando en un monto de $1.503.600,87 y entre el 16/12/2020 al 15/12/2021 -si se hubiera prorrogado hasta esa fecha- quedaría en $1.560.737,70 con un incremento del 3,80% y no como se había calculado en el mandamiento ejecutivo, sino como lo hizo la demandante en el hecho sexto de la demanda, argumento por el cual prospera el recurso en este punto.

Igualmente, del escrito de la demanda se sigue que la libelista pretende la ejecución de la cláusula penal más los intereses moratorios cuando dichos conceptos son excluyentes en la medida de que parten de la misma causa sancionatoria que es la mora en los cánones de arrendamiento (art. 1594 CC). Al respecto debe traerse a colación lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de octubre de 1976 con ponencia del Magistrado Alberto Ospina Botero dijo:

> «*Para evitar un doble pago de la obligación, en principio, no puede exigir el acreedor, a la vez, la obligación principal y la pena (…); tampoco puede solicitar el cúmulo de la pena y la indemnización ordinaria de perjuicios,* ***porque ello entrañaría una doble satisfacción de los mismos, salvo que así se haya estipulado o que la pena convenida sea de naturaleza moratoria****, pues en uno y otro caso sí puede pedirse acumuladamente tales reclamaciones*» (negrilla acá).

En ese sentido, debe existir «*un pacto inequívoco sobre el particular, (que) permita la acumulación de ambos conceptos*»[1], por lo que debe valorarse sí el pacto en cuestión permite esa acumulación, para lo cual habrá de remitirse a la cláusula décima del contrato presentado en la cual se observa que las partes pactaron una pena de tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes al tiempo del incumplimiento, indicándose expresamente que se haría exigible «*sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento*» y, se precisó además, que «*en caso de mora en el pago del canon de arriendo, el arrendador podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena (…) pactada, los servicios dejados de pagar por los arrendatarios (y) la indemnización de perjuicios*».

Esa disposición contractual no se puede tomar a la ligera. El pacto en cuestión no es otra que la posibilidad de cobrar ejecutivamente la sanción más el pago de la renta y los perjuicios, pero nada se estipuló expresamente sobre el cobro de intereses moratorios concomitantes, máxime si la misma demandante los deriva del mismo incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Al existir tal cláusula como forma de pago en caso de mora, a ella deberá atenerse las partes por su actuar doloso en cuanto no satisficieron los postulados contratados, razón por la cual no se puede generar cobro concomitante con los intereses moratorios.

A los abonos reportados por valor de $18.958.650 no se les puede cargar conceptos como los «*impuestos*» por valor de $244.000, dineros entregados a uno de los demandados por $20.000, el 50% del pago de la primera cuota, la cuota de pintura, sus intereses moratorios, «*materiales de construcción*» y «*mano de obra*» porque no existe documento que se le atribuya a los deudores ejecutados dichas sumas ni siquiera prueba de hacerse pagado por la demandante (art. 422 CGP; art. 1602 CC), así mismo tampoco hay lugar a librar mandamiento ejecutivo respecto de los gastos de registro, costas procesales, honorarios del abogado y cerrajero porque estos son costas procesales que debieron ser calculadas y ejecutadas ante el juez de conocimiento (arts. 306 y 366 CGP).

Particularmente, sobre los *materiales de construcción*» y «*mano de obra*», la obligación contenida en el título acerca de que debía entregarse el predio en el mismo estado en que se encontraba no es cheque en blanco para unilateralmente calcular en dinero la reparación del mismo, sino se trata de una obligación de hacer, lo que igualmente ocurre con los denominados *tags*.

Igualmente, las partes convinieron un valor de $55.000 para el aseo en caso de que los arrendatarios no entregaran el inmueble aseado, lo que aquí ocurrió,

[1] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de mayo de 1996. Ponente: Carlos Esteban Jaramillo S. Expediente 4607.

por lo que el valor no pude ser de $60.000 como lo pretende la libelista calcular, sino únicamente el pactado.

Ahora bien, conforme a la legislación civil, los abonos que realizaron los demandados deben aplicarse primeramente a intereses, salvo que el acreedor expresamente los impute a capital (art. 1653 CC) y, existiendo varias deudas, es el deudor quien elige a cuál se aplica el pago, prefiriendo la que esta vencida, salvo que el acreedor la impute a una en particular (art. 1654 *ibidem*).

La libelista imputó los abonos realizados por los deudores a obligaciones que no les eran exigibles, como se anotó anteriormente, razón por la cual en el mandamiento ejecutivo se precisó que «*la suma de los cánones de arrendamiento se toma en consideración al total de los abonos realizados*», por lo que al tomarse la decisión se tomó en cuenta el valor total de abonos por valor de $18.958.650 y se aplicó a los $10.439.650 por cuotas de administración pagadas por la ejecutante, a los $587.304 por servicios públicos domiciliarios efectivamente pagados, al aseo por valor de $55.000 y al «50% de la cuota de administración» del 31/12/2017 por valor de $103.800, dando como resultado la suma de $11.185.754 que se restó al total de abonos de $18.958.650 quedando un saldo a favor de los demandados de $7.772.896 que se aplicó al capital de los cánones de arrendamiento más antiguos, es decir, para cubrir los cánones desde el 21/04/2018 hasta el 21/08/2018 por valor de $7.000.000 y al canon del 21/09/2018 por valor de $1.400.000 se le restó el saldo de $772.896 quedando aquel por valor exigible de $627.104, como quedó en el numeral 1° de la tabla que obra en el auto que libró mandamiento de pago.

A esta razón hizo alusión el auto impugnado cuando reza que se descuentan «*las cuotas de administración, los servicios públicos domiciliarios y el servicio de aseo en el monto pactado, conceptos pagados por la arrendadora, sin tener en cuenta los (honorarios) del abogado, costos del cerrajero, tag y demás conceptos que no están expresamente incluidos en el contrato*».

No obstante, ya en ejercicio del control de legalidad sobre el auto en cuestión, se encontró que realmente lo procedente es tomar los abonos por valor de $18.958.650, aplicarlos a las cuotas de administración pagadas efectivamente por la arrendadora demandante por valor de $10.439.650 (p. 67-73 pdf 01 cp.), a los servicios públicos domiciliarios pagados por valor de $587.304 (p. 47-65 pdf 01 cp.), a los gastos de aseo en el valor pactado de $55.000, dando como total se es aplicación la suma de $11.081.954 que se resta al valor total de los abonos, generando como residuo la suma de $7.876.696.

Ese cociente se aplica al capital de la renta más antigua cubriendo totalmente los cánones entre el 21/04/2018 al 21/08/2018 y parcialmente cubriendo la suma de $876.969 para el canon del 21/09/2018, por lo que este queda por un valor de $523.304.

No sobra aclarar que si bien la demandante dijo en el hecho séptimo que los demandados adeudaban los cánones de arrendamiento desde el 16/04/2018 hasta el 22/04/2021, si se observa el contrato la fecha de exigibilidad de cada canon de arrendamiento ocurrió el día 21 de cada mes, pues podían pagar entre el día 16 al 21, como quedó reseñado en la cláusula segunda del contrato.

Hechas todas estas precisiones se recapitula que el mandamiento de pago debe modificarse en el entendido de (a) aplicar correctamente el índice de precios al

consumidor en cada una de las prórrogas y (b) poner de presente lo referente a la aplicación de abonos, (c) manteniéndose en los demás, particularmente lo que respecta al cobro de la cláusula penal con exclusión de los intereses moratorios, por lo que para efectos de ejercer control de legalidad y orden en la actuación se dispondrá la sustitución del mandamiento ejecutivo por auto de esta misma fecha, el cual es el que deberá notificar la demandada a los ejecutados en ejercicio del deber legal que le asiste de integrar oportunamente el contradictorio (num. 6° art. 78 *ibidem*).

Finalmente, como prospera parcialmente el recurso habrá de concederse la apelación subsidiaria para que el superior funcional se sirva resolver sobre la negativa de intereses moratorios en esta causa, alzada que se realiza en el efecto suspensivo (art. 438 CGP), ordenando su remisión al competente sin lugar al pago de expensas por expresa prohibición reglamentaria (art. 3° Acuerdo PCSJA21-11830 de 2021), en consecuencia, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO. MODIFICAR el auto del 19/11/2021 (pdf 07 cp.) en el entendido de ajustar los cánones de arrendamiento conforme al índice de precios del consumidor aplicable a cada prórroga y poner de presente la forma como se deben aplicar los abonos.

SEGUNDO. CONCEDER el recurso de apelación en el *efecto suspensivo* contra la decisión recurrida frente a la negativa del mandamiento de pago respecto del cobro de intereses moratorios.

TERCERO. ORDENAR la remisión por secretaría de este expediente digital al superior funcional para lo de su competencia por medio de la oficina de apoyo, sin que haya lugar al pago de expensas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (2),

Estado No.13 del 25 /04/2022
Andrea Paola Fajardo Hernández
Secretaria

MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ

Firmado Por:

Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **5569db1e6709d40625f5cb88dc94be15e9af38380f16fb90c6fddad35232c8fd**
Documento generado en 22/04/2022 07:09:04 PM

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