

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
VALLEDUPAR- CESAR
Teléfono: 5802356
Calle 14 Carrera 14 Esquina Piso 5°
Correo Electrónico Institucional: j04cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

VALLEDUPAR, SIETE (07) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

Referencia: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: GASSAN MANNAA OSMAN
Demandados: CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ
Radicado: 20001-4003-004-2021-00445-00
Providencia: SENTENCIA UNICA INSTANCIA

Procede el Despacho a dictar Sentencia de Única Instancia¹ dentro del asunto de la referencia, de conformidad con lo ordenado en el numeral 3° del artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

1- PRETENSIONES

Se contrae la parte demandante a solicitar que el demandado CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ proceda con el pago de los cánones que se encuentran en mora hasta el mes de noviembre de 2020, fecha en se hizo el último abono, más el canon del mes de diciembre de la citada anualidad, y los correspondientes a los meses de enero hasta septiembre de 2021, más los intereses de mora causados. Pretendiendo, además, que dichos cánones sean pagados con el reajuste anual correspondiente a los años 2008 hasta 2021, pactados en la cláusula Quinta del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes.

Solicita que el demandado presente el paz y salvo de las facturas por concepto de servicios públicos domiciliarios del bien inmueble objeto de la litis.

Deprecia la restitución del inmueble objeto del presente proceso en perfectas condiciones, tal y como fue entregado.

Pretende que se condene en costa al demandado.

2- HECHOS DE LA DEMANDA

Indica el apoderado judicial de la parte demandante que, el 25 de mayo de 2007 entre el arrendador GASSAN MANNAA OSMAN y el arrendatario CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, celebraron contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 13A No. 6A – 23 barrio Los Ángeles ubicado en la ciudad de Valledupar – Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-3891, por el término de un año contados a partir del 1 de agosto de 2007, el cual se renovaba anualmente por el mismo término.

Expresa que, en la cláusula segunda del referido contrato de arrendamiento, se acordó que el arrendatario destinaria el inmueble para el funcionamiento de un parqueadero.

¹ Conforme al numeral 9° artículo 384 del CGP el proceso se tramita como de única instancia cuando la causal de la restitución radica exclusivamente en la mora en el pago del canon de arrendamiento.

Expone que, se pactó en el clausulado que el canon de arrendamiento mensual sería por la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) pagaderos por el arrendatario los cinco (5) primeros días de cada mes, con un reajuste anual del 10%, sin embargo, señala que, dicho reajuste nunca se realizó, lo que significa que el arrendatario adeuda los valores concernientes a los reajustes anuales desde el año 2008 hasta el 2021.

Relata que, el arrendatario ha incumplido su obligación contractual de pagar oportunamente los cánones de arrendamiento, encontrándose en mora de su obligación por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS (45.994.104), que alcanza la totalidad de lo adeudado incluyendo los reajustes anuales hasta el mes de septiembre de 2021; acreencia que considera que debe ser incrementada con sus respectivos intereses correspondientes y sumarle, además, el diez (10%) de honorarios profesionales del abogado, por concepto de cobro prejurídico

Refiere que las cláusulas séptima y novena del contrato de arrendamiento hacen referencias a las reparaciones, mejoras y a las facturas de servicios públicos domiciliarios que mes vencido debe presentar pagadas el arrendatario al arrendador, obligación que no ha cumplido por lo que en la actualidad se desconoce si están pendientes de pago.

Explica que, el demandado desde el inicio del contrato incurrió en incumplimientos, acumulando dos y tres meses para hacer efectivos los pagos por cánones de arrendamiento, pero desde el mes de noviembre de 2020 cesó los pagos, haciendo caso omiso a los requerimientos verbales de cobro realizados por el demandante.

Manifiesta que, en la cláusula décima segunda del referido contrato de arrendamiento, se establecieron los preavisos que tiene que realizar el arrendador para que el arrendatario proceda a entregar el inmueble; por lo que en cumplimiento de dicha cláusula, mediante memorial fechado 15 de junio de 2021, le informó al arrendatario que el inmueble sería objeto de venta, y señaló el 15 de julio de 2021 como fecha de entrega del referido predio, empero, una vez vencido este plazo, el arrendatario no ha realizado la entrega del inmueble.

Alega que, como corolario de lo expuesto, el arrendatario ha incumplido su obligación de pagar oportunamente los cánones mensuales con sus respectivos reajustes anuales, encontrándose en mora de la obligación; además, no ha presentado las facturas de servicios públicos domiciliarios para constatar si se encuentra a paz y salvo por estos conceptos, y no ha cumplido lo pactado con respecto al preaviso que se le realizó para que restituyera el inmueble de marras.

Finalmente, manifiesta que presentó solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación Fundación Liborio Mejía, pero no hubo acuerdo conciliatorio por inasistencia del arrendatario.

3- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue presentada el 8 de septiembre de 2021 (Archivo 01); fue inadmitida a través de auto de fecha 30 de noviembre de 2021 (Archivo 05) y mediante memorial de fecha 3 de diciembre de 2021 (Archivo No. 06), fue subsanada por el apoderado de la parte demandante. Seguidamente, fue admitida mediante auto de fecha el 29 de abril de 2022(Archivo 10); luego, mediante auto de fecha 24 de junio de 2022, se aceptó la sustitución del poder otorgado al doctor LEONARDO JOSÉ DAZA HERNANDEZ, y en consecuencia, se le reconoció personería jurídica para actuar en el presente proceso ((Archivo 11). Ulteriormente, el demandante notificó de la demanda en debida forma a la parte demandada, CARLOS ESCOBAR LÓPEZ, por medio de notificación por Aviso de fecha 26 de septiembre de 2022 ((Archivo 14), y dentro del término de ley se le corrió el respectivo traslado de la demanda, y no contestó ni propuso excepciones.

Posteriormente, esta agencia judicial previo a dictar sentencia, en cumplimiento del deber que le impone el numeral 4 del artículo 42 del C.G.P. y con fundamento en los artículos 164, 169 y 226 ejusdem, en aras de un mejor proveer, mediante auto de fecha 11 de octubre de 2022, ordenó como

prueba de oficio, decretar dictamen pericial, para lo cual designó al perito contable – auxiliar de la justicia, RAFAEL ERNESTO MONTES MORELO, con la finalidad de que determinará el monto exacto de la deuda del demandado por concepto de los cánones de arrendamiento sobre el predio objeto de la litis (Archivo 15).

Luego, 14 de octubre de 2022, el auxiliar de la justicia RAFAEL ERNESTO MONTES MORELO, aceptó la designación del cargo (Archivo 17), y el 26 de octubre de la presente anualidad, rindió el dictamen solicitado (Archivo 20), procediendo este Despacho mediante providencia de fecha 04 de noviembre de 2022 (Archivo 21) a poner en conocimientos de las partes el dictamen pericial por un término no inferior a diez (10) días, término en el cual no se pronunciaron sobre el mismo.

De acuerdo a lo establecido en la norma procesal, cuando la causal alegada en este tipo de procesos sea la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la única opción para que el demandado sea escuchado durante el proceso, es que acredite que ha consignado los cánones que se alegan como adeudados y los que se sigan causando a órdenes del Despacho y en el curso de este proceso el demandado no ha demostrado tal actuación.

4- CONSIDERACIONES

Las obligaciones que surgen para las partes dentro del contrato de arrendamiento de inmuebles, esto es, tanto para el arrendador como para el arrendatario, son las previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil, con las restricciones analizadas en el acápite inmediatamente anterior.

El artículo 2000 ibidem, señaló como una de las obligaciones del arrendatario el pago del precio o renta. Siendo el arrendamiento un contrato bilateral perfecto, las obligaciones nacen recíprocamente desde su perfeccionamiento; el precio se constituye en la contraprestación a cargo del arrendatario por el goce que le concede el arrendador y legalmente no está sometido a condición distinta que la resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 ejusdem, a cuyo tenor se faculta al arrendador para optar por exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con indemnización de perjuicios, cuando el arrendatario no paga la renta convenidas.

De otra parte, el artículo 2005 de la Ley 57 de 1887, hoy artículo 2005 del Código Civil, estableció que al arrendatario le asiste la obligación de restituir la cosa al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Ahora bien, para efectos de determinar el momento en el cual se termina el contrato de arrendamiento, el artículo 2008 ejusdem, señala que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que otros contratos y especialmente, i) por la destrucción total de la cosa arrendada, ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, iii) por la extinción del derecho del arrendador y iv) por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Así las cosas, expirado el plazo, surge para el arrendatario la obligación de restituir el inmueble arrendado, tal como lo prescribe el artículo 2005 del Código Civil, y la del arrendador de recibirlo, con el correlativo cese de las obligaciones a cargo de éste de permitir el goce del inmueble dado en arrendamiento y librarlo de toda turbación o embarazo en la tenencia de la cosa arrendada, estando de todos modos aquél en el deber de pagar la renta no solo durante la vigencia del contrato, sino durante todo el tiempo en que mantenga la cosa en su poder, la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador. En otros términos, las obligaciones finales derivadas del contrato de arrendamiento solo se extinguen cuando el arrendatario cumple la prestación debida, hecho que se presenta, en lo que respecta a la obligación de restituir el inmueble, cuando se produce efectivamente la devolución del inmueble arrendado.

Sin embargo, tanto en materia civil como comercial por el hecho de que se mantenga la tenencia del bien por el arrendatario y el pago de canon mensual, puede entenderse prorrogado o renovado el contrato, puesto que para este tipo de contratos son procedentes las prórrogas automáticas, a voluntad de las partes contratantes.

No obstante, cuando el arrendatario incumpla con su obligación principal de pagar la renta mensual por el inmueble, en aplicación de la condición resolutoria tácita, nace para arrendador la facultad para solicitar al Juez la declaración de contrato incumplido y la correspondiente restitución, tal como lo prevé el numeral 1 del artículo 518 del Código de Comercio.

En el caso que se examina, señala el apoderado judicial de la parte demandante que, el 25 de mayo de 2007 entre el arrendador GASSAN MANNAA OSMAN y el arrendatario CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, celebraron contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 13A No. 6A – 23 barrio Los Ángeles ubicado en la ciudad de Valledupar – Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-3891, por el término de un año contados a partir del 1 de agosto de 2007, el cual se renovaba anualmente por el mismo término, con la finalidad destinar dicho inmueble para el funcionamiento de un parqueadero.

Expone que, se pactó en el clausulado que el canon de arrendamiento mensual sería por la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) pagaderos por el arrendatario los cinco (5) primeros días de cada mes, con un reajuste anual del 10%, sin embargo, indica que, dicho reajuste nunca se realizó, lo que significa que el arrendatario adeuda los valores concernientes a los reajustes anuales desde el año 2008 hasta el 2021. Precisa que el arrendatario incumplió su obligación correspondiente al pago de los cánones encontrándose en mora de su obligación por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS (45.994.104),

Por lo anterior, la parte actora solicita que:

1. Se declare la terminación del contrato de arrendamiento y se condene a la demandada al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y a la restitución del inmueble arrendado.
2. Solicita que el demandado presente el paz y salvo de las facturas por concepto de servicios públicos domiciliarios del bien inmueble objeto de la litis.

Con respecto a la primera pretensión, en este proceso el demandado, pese haber sido notificado, dentro del término de ley no contestó la demanda ni propuso excepciones, por lo cual es del caso proceder de conformidad con el numeral 3 del artículo 384 del C.G.P., es decir, se debe proferir sentencia, en la cual, desde ya es preciso indicar, se declararán procedentes las pretensiones de la parte actora.

Además de ello, se tiene que el artículo 278 de dicha codificación faculta al Juez para proferir sentencias anticipadas, estableciendo que:

"Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias. En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1- *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2- *Cuando no hubiere pruebas por practicar*
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."* (Subraya del Despacho).

De lo predicho, es dable concluir que este Despacho se encuentra facultado y conminado a proferir sentencia en el proceso de la referencia, toda vez que frente a la ausencia de oposición por parte del demandado y aunado a las pruebas aportadas por la parte actora son suficientes para resolver lo que en derecho corresponde.

En ese sentido, de los elementos probatorios allegados al expediente por la parte actora, se encuentra demostrado que el señor GASSAN MANNAA OSMAN, celebró un contrato de arrendamiento con el señor CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 13A No. 6A

– 23 barrio Los Ángeles ubicado en la ciudad de Valledupar – Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-3891, con la finalidad de destinarlo para el funcionamiento de un parqueadero (Archivo No. 01 del folio No. 13 al 15).

En cuanto a la obligación del arrendatario del pago de los cánones de arrendamiento, se observa que en el contrato referido se pactó lo siguiente:

“CUARTA, DEL PRECIO: El valor del arrendamiento será la Suma de Doscientos Mil Pesos (\$200.000. M.L.) Pagaderos mensualmente y dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. La mera tolerancia del arrendador en aceptar el pago con posterioridad a los cinco días citados no se entenderá como ánimo de modificar la presente cláusula ni como novación del contrato.

QUINTA, REAJUSTE DEL PRECIO: Cada un (1) año de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el canon de arrendamiento será reajustado en un 10%. Salvo que las partes de común acuerdo lo estipularen de manera diferente dando aviso con treinta (30) días de anterioridad a la fecha de cada vencimiento. La modificación del canon mensual de arrendamiento durante la renovación y/o vigencia del contrato, en caso de que opere, no se observará en ningún caso como novación del presente contrato y por voluntad de las partes será prueba suficiente la copia del recibo que expida el arrendador o la persona designada para tal efecto.

SEXTA, DEL SIMPLE RETARDO: Vencido los cinco (5) días estipulados para el pago anticipado de la renta, el arrendatario reconocerá un interés equivalente al interés corriente estipulado por la SUPERBANCARIA sin requerimiento alguno por parte del arrendador. Este se aplicará hasta el término que complete un periodo entero, es decir, un mes vencido este se aplicará entonces el interés máximo moratorio bancario, permitido por la Ley y hasta el día en que se efectuó el pago, sin perjuicio de la facultad del arrendador de dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble objeto del mismo, judicial o extrajudicialmente, Para efectos de lo pactado en esta cláusula. El ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil.”

Por consiguiente, y teniendo en consideración que el demandado no contestó ni propuso excepciones, se debe declarar que se encuentran en mora del pago de los cánones de arrendamiento. No obstante, del contrato de arrendamiento suscrito el 25 de mayo de 2007 hasta la actualidad entre las partes, el arrendatario realizó varios abonos parciales, por lo que este Despacho mediante auto de fecha 11 de octubre de 2022, ordenó como prueba de oficio, dictamen pericial, designado al perito contable, RAFAEL ERNESTO MONTES MORELO, perteneciente a lista de Auxiliares de la Justicia, con la finalidad de que determinará el monto exacto de la deuda del demandado.

Fue así, como mediante dictamen pericial rendido el 26 de octubre de la presente anualidad (Archivo No. 20) por el citado auxiliar de la justicia, determinó como monto adeudado hasta la fecha del dictamen pericial, el siguiente:

RESUMEN DE LAS PRETENSIONES	
CONCEPTOS	VALOR
TOTAL, VALOR DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO	\$ 47.016.352
(+) VALOR INCREMENTO IPC	\$ 1.831.013
(-) TOTAL VALOR DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CANCELADO	\$ 23.120.000
(+) TOTAL VALOR DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS	\$ 25.727.365
(+) TOTAL INTERESES MORATORIOS	\$ 29.947.62
GRAN TOTAL	\$81.402.356

Es importante señalar que, en virtud del artículo 231 del C.G.P. mediante auto de fecha 4 de noviembre de 2022 (Archivo No. 21) el referido dictamen pericial se puso en conocimientos de las partes por un término no inferior a diez (10) días, fecha en la cual las partes no se pronunciaron sobre el mismo.

En consonancia con lo indicado, la obligación del pago del precio pactado como renta o canon de arrendamiento surgió para el arrendatario desde el momento de la celebración contrato, o sea desde el 25 de mayo de 2007 y se hizo exigible el día 5 de cada mes, pues las partes acordaron que el pago

debía efectuarse dentro de los 5 primeros días de cada período mensual del contrato. Obligación que se mantiene incólume hasta la fecha.

Recuérdese que, conforme a lo señalado en líneas anteriores, la obligación del pago del canon no se extingue con la terminación del vínculo contractual, sino que se extiende en el tiempo hasta cuando se restituya el bien arrendado al arrendador, lo cual en el caso concreto no ha ocurrido, de acuerdo a lo manifestado por la parte demandante.

De tal suerte que el demandado deberá pagar los cánones mensuales adeudados hasta que sea restituido efectivamente el inmueble ubicado en la Carrera 13A No. 6A – 23 barrio Los Ángeles ubicado en la ciudad de Valledupar – Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-3891, y deberá tenerse en cuenta que el contrato fijó mecanismo de reajuste para cada año.

Es de anotar que uno de los fines que persigue el proceso de restitución de inmueble es el de dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes en litigio, por ende, así será declarado por el Despacho.

En ese orden, teniendo en cuenta las pretensiones del demandante, el Despacho encuentra procedente acceder a la restitución del inmueble arrendado, ya que uno de los elementos esenciales del proceso que nos ocupa, es el de perseguir que a la parte demandante le sea restituido el bien inmueble.

Amén de lo anterior, se ordenará la restitución del inmueble antes referido al demandante GASSAN MANNAA OSMAN o a quien designe para tal efecto dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si dentro del término que aquí se concede no se da cumplimiento a lo ordenado, se comisionará para la práctica de la diligencia de restitución a la Inspección de Policía de Valledupar (en turno) con amplias facultades para que se materialice la entrega del inmueble arrendado.

Respecto a la pretensión tendiente a que el demandado presente el paz y salvo de las facturas por concepto de servicios públicos domiciliarios del bien inmueble objeto de la litis, este Despacho no accederá a lo solicitado, debido a que el demandante pudo haber obtenido dicha información a través de derechos de petición que hubiese dirigido ante las empresas que prestar los respectivos servicios públicos domiciliario, y en el expediente digital no obran pruebas que indiquen que la parte actora haya realizado tales gestiones. En consecuencia, en virtud del inciso 2° del artículo 173 del C.G.P. no es dable que esta agencia judicial entre a suplir la carga procesal de solicitar los referidos paz y salvos de las señaladas facturas que le correspondían a la parte demandante.

Por último, el artículo 365 del Código General del Proceso, establece que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso y dicha condena se hará en la sentencia, así mismo, en la misma providencia se fijara el valor de las agencias en derecho, dicha condena está sujeta según el numeral 9° ídem, a que en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación. Se condenará entonces en costas procesales, a la parte demandada.

Del mismo modo, prevé el numeral 1.3. del artículo 6° del Acuerdo 1887 de 2003, que como agencias en derecho se fijará hasta un 15% de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia y que si ésta, además, reconoce o niega obligaciones de hacer, se incrementará hasta 5 smmlv por este concepto. En consecuencia, se fija por este concepto, la suma equivalente al 5% de las pretensiones reconocidas, incrementada en 1 smmlv, toda vez que se reconoce la obligación de hacer correspondiente a la restitución del inmueble arrendado, lo que corresponde a \$1.000.000 a cargo de del demandado

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar – Cesar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 25 de mayo de 2007, entre el señor GASSAN MANNAA OSMAN en calidad de arrendador y el señor CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, como arrendatario, en relación el bien inmueble ubicado en la Carrera 13A No. 6A – 23 barrio Los Ángeles ubicado en la ciudad de Valledupar – Cesar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-3891, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar la restitución del inmueble antes referido por parte del demandado CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, al demandante GASSAN MANNAA OSMAN o a quien este designe para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Si vencido el término concedido no se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el inciso anterior, para la práctica de la diligencia de restitución se Comisiona a la Inspección de Policía de Valledupar (en turno), con amplias facultades para materializar la entrega del inmueble. Por secretaría, de ser el caso, líbrese el despacho comisorio con los anexos e insertos del caso.

TERCERO: Condenar al señor CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, al pago de los cánones de arrendamiento adeudados con los intereses causados por la suma de OCHENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$81.402.356), y los que se sigan causando hasta la fecha en que se restituya el inmueble de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

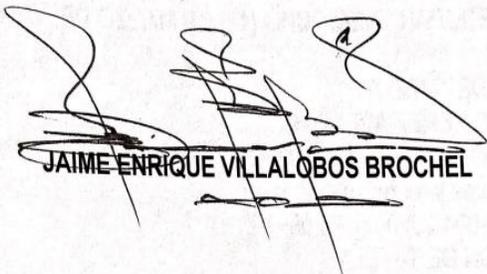
CUARTO: Condenar al señor CARLOS JOSÉ ESCOBAR LÓPEZ, al pago de costas en esta instancia. Por secretaría liquidense y para el efecto téngase en cuenta como agencias en derecho el 5% del valor de las pretensiones reconocidas, incrementado en 1 smmlv, esto es, incrementadas en la suma de \$1.000.000

QUINTO: Notificar la presente sentencia a las partes de conformidad con las previsiones del artículo 295 del CGP. Se advierte que, por ser este proceso de única instancia, contra ella no procede recurso alguno.

SEXTO: En firme la sentencia, archívese el proceso previa anotación en el programa "Justicia Siglo XXI". Desde ahora se autoriza la expedición de las copias auténticas que soliciten las partes.

Notifíquese y Cúmplase,

El juez,



JAIME ENRIQUE VILLALOBOS BROCHÉL

DORIAN M

REPUBLICA DE COLOMBIA

**JUZGADO CUARTO CIVIL
MUNICIPAL**

Valledupar-cesar.

SECRETARIA

La presente providencia fue
notificada a las partes por anotación
en el ESTADO N° 154

HOY 09-12-2022

HORA: 8:00AM.

JHON J DANGON

Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
VALLEDUPAR- CESAR

Teléfono: 5802356

Calle 14 Carrera 14 Esquina Piso 5°

Correo Electrónico Institucional: j04cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

VALLEDUPAR, SIETE (07) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

Referencia : EJECUTIVO PARA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
Demandante : FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO
– NIT 899.999.284-4
Demandada : ROSALINA FERNANDEZ FUENTES – C.C. 56.079.167
Radicado : 20001-4003-004-2022-00539-00
Providencia : MANDAMIENTO DE PAGO.

Como quiera que la demanda, el Pagaré y la hipoteca cumplen con el lleno de los requisitos exigidos por los artículos 621 y 709 del Código de Comercio y 82, 422, 430 y 468 del C.G.P., el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO. - Librese orden de pago por la vía ejecutiva con acción hipotecaria de menor cuantía a favor de la parte demandante FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO identificado con NIT 899.999.284-4, en contra de la señora ROSALINA FERNANDEZ FUENTES – C.C. 56.079.167, por la siguiente(s) suma(s):

Respecto del Pagaré No. 56079167:

1. La suma de **UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$1.766.163,80)**, equivalentes a UVR 5,577.3834, por concepto de cuotas de capital vencidas, las cuales se discriminan de la siguiente manera:
 - 1.1. La suma de **CIENTO TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$113.144,99)**, equivalentes a UVR 357.3015, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de julio de 2015. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de julio de 2021.
 - 1.2. La suma de **CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS (\$112,905.78)**, equivalentes a UVR 356.5461, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de agosto de 2021. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de agosto de 2021.
 - 1.3. La suma de **CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS (\$112.667,27)**, equivalentes a UVR 355.7929, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de septiembre de 2021. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de septiembre de 2021.
 - 1.4. La suma de **CIENTO DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS (\$112,429.51)**, equivalentes a UVR 355.0421, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de octubre de 2021. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de octubre de 2021.

- 1.5. La suma de **CIENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$120.647,36)**, equivalentes a UVR 380.9933, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de noviembre de 2021. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de noviembre de 2021.
- 1.6. La suma de **CIENTO VEINTE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (\$120.424,71)**, equivalentes a UVR 380.2902, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de diciembre de 2021. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de diciembre de 2021.
- 1.7. La suma de **CIENTO VEINTE MIL DOSCIENTOS DOS PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS (\$120.202,95)**, equivalentes a UVR 379.5899, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de enero de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de enero de 2022.
- 1.8. La suma de **CIENTO DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON UN CENTAVOS (\$119.982,01)**, equivalentes a UVR 378.8922, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de febrero de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de febrero de 2022.
- 1.9. La suma de **CIENTO DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON NOVENTA CENTAVOS M.L. (\$119,761.90)**, equivalentes a UVR 378.1971, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de marzo de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de marzo de 2022.
- 1.10. La suma de **CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON SETENTA CENTAVOS (\$119.542,70)**, equivalentes a UVR 377.5049, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de abril de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de abril de 2022.
- 1.11. La suma de **CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS CON TREINTA CENTAVOS (\$119.324,30)**, equivalentes a UVR 376.8152, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de mayo de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de mayo de 2022.
- 1.12. La suma de **CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO SEIS PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (\$119.106,75)** equivalentes a UVR 376.1282, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de junio de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de junio de 2022.
- 1.13. La suma de **CIENTO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$118,890.06)** equivalentes a UVR 375.4439, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de julio de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de julio de 2022.
- 1.14. La suma de **CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$118.674,25)** equivalentes a UVR 374.7624, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de agosto de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7. 50% E.A., exigible desde el 16 de agosto de 2022.

- 1.15. La suma de **CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS (\$118,459.26)** equivalentes a UVR 374.0835, por concepto de capital de la cuota vencida del 15 de septiembre de 2022. Más sus intereses moratorios liquidados a la tasa de 7.50% E.A., exigible desde el 16 de septiembre de 2022.
2. Suma de **CUARENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$40.149.162,64)**, equivalentes a UVR 126,787.3766, por concepto de capital acelerado de la obligación hipotecaria, exigible desde la presentación de esta demanda.
3. Mas los intereses moratorios del capital acelerado a la tasa del 7.50% E.A., exigible desde la fecha de la presentación de la demanda y hasta la fecha en que el pago total se verifique.
4. Suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS CON VEINTINUEVE CENTAVOS (\$2.497.127,29)**, equivalentes a UVR 7,885.6992, por concepto de intereses de plazo vencidos, los cuales se discriminan de la siguiente manera:
 - 4.1. La suma de **OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON TRECE CENTAVOS (\$85.647,13)**, equivalentes a UVR 270.4658, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de julio de 2021. Periodo de causación del 16 de junio de 2021 al 15 de julio de 2021.
 - 4.2. La suma **CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON TRECE CENTAVOS. (\$179.592,13)**, equivalentes a UVR 567.1355, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de agosto de 2021. Periodo de causación del 16 de julio de 2021 al 15 de agosto de 2021.
 - 4.3. La suma **CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$178.420,44)**, equivalentes a UVR 563.4354, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de septiembre de 2021. Periodo de causación del 16 de agosto de 2021 al 15 de septiembre de 2021.
 - 4.4. La suma **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (\$177.274,97)**, equivalentes a UVR 559.8181, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de octubre de 2021. Periodo de causación del 16 de septiembre de 2021 al 15 de octubre de 2021.
 - 4.5. La suma **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS. (\$176.652,24)**, equivalentes a UVR 557.8516, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de noviembre de 2021. Periodo de causación del 16 de octubre de 2021 al 15 de noviembre de 2021.
 - 4.6. La suma **CIENTO SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS (\$175.430,58)**, equivalentes a UVR 553.9937, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de diciembre de 2021. Periodo de causación del 16 de noviembre de 2021 al 15 de diciembre de 2021.
 - 4.7. La suma **CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS M.L. (\$174.188,68)**, equivalentes a UVR 550.0719, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de enero de 2022. Periodo de causación del 16 de diciembre de 2021 al 15 de enero de 2022.

- 4.8. La suma **CIENTO SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (\$172,950.43)**, equivalentes a UVR 546.1616, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de febrero de 2022. Periodo de causación del 16 de enero de 2022 al 15 de febrero de 2022.
- 4.9. La suma **CIENTO SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS CON SEIS CENTAVOS (\$171.787,06)**, equivalentes a UVR 542.4878, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de marzo de 2022. Periodo de causación del 16 de febrero de 2022 al 15 de marzo de 2022.
- 4.10. La suma **CIENTO SETENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (\$170,555.96)**, equivalentes a UVR 538.6001, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de abril de 2022. Periodo de causación del 16 de marzo de 2022 al 15 de abril de 2022.
- 4.11. La suma **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON TRECE CENTAVOS (\$169.352,13)**, equivalentes a UVR 534.7985, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de mayo de 2022. Periodo de causación del 16 de abril de 2022 al 15 de mayo de 2022.
- 4.12. La suma **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$168,128.25)**, equivalentes a UVR 530.9336, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de junio de 2022. Periodo de causación del 16 de mayo de 2022 al 15 de junio de 2022.
- 4.13. La suma **CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS M.L. (\$166.931,44)**, equivalentes a UVR 527.1542, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de julio de 2022. Periodo de causación del 16 de junio de 2022 al 15 de julio de 2022.
- 4.14. La suma **CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS M.L. (\$165.714,59)**, equivalentes a UVR 523.3115, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de agosto de 2022. Periodo de causación del 16 de julio de 2022 al 15 de agosto de 2022.
- 4.15. La suma **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS UN PESOS CON VEINTISEIS CENTAVOS (\$164.501,26)**, equivalentes a UVR 519.4799, por concepto de intereses corrientes de la cuota vencida del 15 de septiembre de 2022. Periodo de causación el 16 de agosto de 2022 al 15 de septiembre de 2022.

- Sobre las costas y agencias en derecho el despacho se pronunciará oportunamente.

SEGUNDO. - Ordénese a la parte demandada pague al demandante la suma por la cual se le demanda, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación personal del presente auto, la cual hará en la forma prevista en el artículo 8 de la Ley 2213 del 2022 o en su defecto tal como lo disponen los artículos 291, 292 y 301 del C.G.P. Por los mismos medios hará entrega del traslado con todos sus anexos al demandado y una vez surtida la notificación, córrasele traslado de la demanda por el término de Diez (10) días.

TERCERO. - Decretar el embargo y posterior secuestro del inmueble de propiedad de la demandada ROSALINA FERNANDEZ FUENTES – C.C. 56.079.167, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-144936 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, con Hipoteca a favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO. Oficiese a la Oficina antes mencionada, para que inscriba el respectivo embargo, una vez inscrito enviar los oficios pertinentes a este juzgado de conformidad con lo establecido en el artículo 593 numeral 1º, del C.G.P.

CUARTO. - Téngase a la doctora PAULA ANDREA ZAMBRANO SUSATAMA, como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder especial conferido.

Notifíquese y Cúmplase

El Juez,



JAIME ENRIQUE VILLALOBOS BROCHÉL

REPUBLICA DE COLOMBIA

**JUZGADO CUARTO CIVIL
MUNICIPAL**

Valledupar-cesar.

SECRETARIA

La presente providencia fue
notificada a las partes por anotación
en el ESTADO N° 154

HOY 09-12-2022

HORA: 8:00AM.

JHON J DANGON

Secretario