PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 2018-314-00

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020)

Del estudio de las demandas principal y acumulada, se observa que concurren en el sublite los presupuestos procesales para proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el art. 278 inciso segundo numeral 2 del CGP que al tenor preceptúa:

> *"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar (…)."*

La norma procesal, dispone la posibilidad que el juez profiera sentencia anticipada en tres eventos; entre ellos cuando no haya más pruebas por practicar.

La figura procesal en mención tiene como finalidad consumar la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria,

Pues bien, baste lo anterior para advertir que como quiera que la realidad procesal del asunto que nos ocupa se circunscribe en decidir y proferir sentencia, toda vez que en el presente caso y una vez corrido el traslado de la excepción propuesta por la parte demandada, esto es PAGO PARCIAL, no hay pruebas por practicar, es procedente dar aplicación a la norma referida, profiriendo sentencia anticipada

ANTECEDENTES

1.1. ACTUACIONES RELEVANTES

El libelo introductorio fue presentado para su reparto el 18 de mayo de 2018. La señora MONICA GALVAN IBARRA, actuando mediante apoderada judicial, solicitó librar mandamiento ejecutivo en contra de los señores LEYDIS ALVAREZ ALDANA, ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ Y JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA.

Mediante autos de fecha 1 de Junio de 2018 y Abril 8 de 2019[1], se profirió mandamiento de pago por la suma de $3.284.000 y demanda acumulada por valor de $226.830,oo, a favor de MONICA GALVAN IBARRA, por concepto de capital cobrado como derivado de contrato de arrendamiento en contra de los

[1] Folio 14- C1 y Folio 26 C-3

señores LEYDIS ALVAREZ ALDANA, ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ Y JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA, más los intereses moratorios por el capital de cánones adeudados de $3.284.000 desde el 29 de diciembre de 2019, hasta el momento del pago total de la obligación.

La parte demandada, esto es, JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA se notificó de manera personal el día 11 de julio de 2018 (fol-15 c-1), LEYDIS ALVAREZ ALDANA personalmente el 27 de julio de 2018 y el señor ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ por conducta concluyente mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2018; a su vez se ordenó emplazar a los acreedores de los demandados en demanda acumulada de fecha abril 8 de 2019, venciendo su registro el 19 de febrero de 2020; y, en el término de traslado, los demandados LEYDIS ALVAREZ ALDANA y ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ, propusieron la excepción de "PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION".

1.2 TESIS DEMANDANTE

La demandante MONICA GALVAN IBARRA mediante vocero judicial solicitó a través de demanda ejecutiva librar mandamiento contra los señores LEYDIS ALVAREZ ALDANA, ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ Y JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA.

Se exhibió como título ejecutivo contentivo de la obligación principal, contrato de arrendamiento y en la demanda acumula las correspondientes facturas de servicios públicos satisfechos por la arrendadora/accionante, lo que dio lugar a exigir la cancelación total de lo adeudado y los respectivos intereses de mora.

Relata la ejecutante que la señora LEYDIS ALVAREZ ALDANA, en calidad de arrendataria y los señores ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ y JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA, en calidad de codeudores, adeudan por concepto de cánones de arrendamiento 4 meses, correspondientes a los periodos del 29 de enero de 2018 al 28 de febrero de 2018, del 28 de febrero de 2018 al 29 de marzo de 2018, del 29 de marzo de 2018 al 29 de abril de 2018, del 29 de abril de 2018 al 29 de mayo de 2018, más un saldo de un canon de arrendamiento correspondiente al mes del 29 de diciembre de 2017 a enero de 2018, para un total de $3.284.000.

En la demanda acumulada, se solicita el pago por concepto de servicios públicos dejados de cancelar el valor de $158.480,oo; correspondiente a factura expedidas por: servicios a cargo del acueducto metropolitano de Bucaramanga, gas natural domiciliario y por servicio de energía eléctrica.

Ante la excepción planteada, al descorrer el traslado, el promotor del litigio manifestó que no le asiste razón a la parte demandada, teniendo en cuenta que aportan como prueba de los abonos parciales, recibos que no corresponden a

los periodos cobrados o al menos en la forma como se quiere hacer ver en la respuesta a la demanda y que las mejoras realizadas, no fueron consultadas con la arrendadora, por lo tanto, no hay lugar a descontarlas del valor del canon de arrendamiento.

1.3. TESIS DEMANDADO

El extremo pasivo a través de apoderada judicial acude a contestar la demanda el 13 de agosto de 2018 (folios 17-39), proponiendo la excepción de PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION, al señalar que se está exigiendo un valor contrario a los pagos realizados, mismos que deben entenderse en conformidad con la realización de unas mejoras de las cuales es dable deducir su valor al del canon al que son obligados como coarrendatarios y por lo tanto, el monto a exigir es menor, conforme los soportes vistos a folios 23-27 por la demandada.

ACERVO PROBATORIO

Junto con el escrito de la demanda y la contestación las partes allegaron las siguientes pruebas:

PARTE DEMANDANTE:

1. El contrato de arrendamiento con lo que se prueba el incumplimiento de la demandada, el correspondiente poder y copias para el archivo, para los traslados y cuaderno de medidas previas.

PARTE DEMANDADA:

- Consignaciones y recibos vistos a folio 23-28 de la contestación de la demanda.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Se verifica el pago parcial esgrimido por el extremo accionado?

Asociado

¿Cómo se materializa el derecho al descuento del canon de arrendamiento por reparaciones o mejoras realizadas al bien arrendado?

En consecuencia procede el despacho a estudiar el caso en concreto, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, son ellos, la capacidad

para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez y, finalmente, la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción.

DEL TÍTULO EJECUTIVO (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) Y DEL REGIMEN DE MEJORAS

Sabido es, por establecerlo así el artículo 422 del C.G.P., que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

El tipo de documento aportado como base de la presente ejecución, valga señalar contrato de arrendamiento, serán aplicables, las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento establecidas por el Código Civil y la Ley 820 de 2003 "Por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" y en lo no regulado, por las disposiciones del Código Civil, respecto al contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana, es definido por el artículo 2 de la norma en cita, así:

> "*El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.*
>
> *a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;*
>
> *b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.*
>
> *En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.*"

Existe una regulación en torno al mantenimiento de la cosa, que depende en mucho del concepto mejora y la clasificación de aquellas, pues, en virtud de aquellas, deviene el régimen de responsabilidad contractual en torno a las reparaciones de la cosa; como se lee en el artículo 1985 del C.C:

*"**Mantenimiento de la cosa. Reparaciones necesarias y locativas.** La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones."

Tal precepto no es ajeno al régimen de vivienda urbana; para arrimar a tal conclusión es menester materializar el análisis sistemático de los artículos 8 y 27 de la Ley 820 de 2003, así como 1993 y 1994 del C.C. efectivamente la primera de las reglas enunciadas, sostiene que es obligación del arrendador:

"*ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*
(…)
2. *Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato*"

Sin embargo, tal regla jurídica no puede analizarse en aislado, por cuanto el artículo 27 de la mencionada Ley 820 de 2003, trae unas precisiones conceptuales que delimitan tal obligación al indicar que el régimen de reconocimiento de mejoras, se surte conforme los preceptos de los artículos 1993 y 1994 del C.C., que en conjunto indican:

"*ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.*

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el

arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador."

"*ARTICULO 1993. <REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS>. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.*

ARTICULO 1994. <MEJORAS UTILES>. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados."

Preciso se torna indicar que el régimen jurídico colombiano, distingue al menos tres clasificaciones de mejoras; las cuales son:

Necesarias: Aquellas que garantizan la adecuada conservación y uso natural de la cosa; encuentran una regulación en materia de arrendamiento en el artículo 1993.

Útiles: Aunque no son indispensables, si aumentan el valor de la cosa, sin que su materialización sea necesaria para garantizar la conservación o uso adecuado de la cosa. En materia de responsabilidad del arrendador por su materialización, debe observarse el artículo 1994

Voluptuarias: Inclusión de lujos que aumentan el valor del bien, pero que no son ni útiles ni necesarios.

En palabras de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

"*Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogido la definición tradicional, calificando las necesarias como*

aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas"[2]

Entonces, en cuanto a las mejoras necesarias, el artículo 1983 del C.C. impone una serie de requisitos para su reconocimiento a cargo del arrendador y a favor del arrendatario que las hace y en tal forma para que pueda operar el derecho a la deducción de cánones de arrendamiento, regulado en el artículo 27 de la Ley 820 de 2003, a saber:

- Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario.
- Que haya informado oportunamente al arrendador para que procediera a realizarlas, o que le haya resultado imposible darle la noticia.
- Que habiéndole informado oportunamente al arrendador o resultándole imposible hacerlo, no fueron efectuadas por este.
- Que sea probada por el inquilino la necesidad de dichas reparaciones

En cuanto al derecho derivado del artículo 1994 del C.C., se establece con suma claridad la necesidad de obrar expreso consentimiento del arrendador para que proceda su realización y por lo tanto, el beneficio de deducción ya estudiado. Con mayor razón, aquel es requisito para el reconocimiento de una mejora voluptuaria; no por disposición expresa de la Ley como si del principio de autonomía de la voluntad contractual y su carácter vinculante.

DEL PAGO COMO MODO DE EXTINGUIR LAS OBLIGACIONES

Colofón de la normatividad descrita se analizara la controversia aquí suscitada conforme las disposiciones del estatuto sustantivo civil.

[2] Sentencia SC1905-2019; Ponente: Dra. MARGARITA CABELLO BLANCO; 5 de septiembre de 2018.

Así es como, el artículo 1625 del Código Civil (C.C) reza que:

> "Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula."

Y además de ello, enlista otras formas de extinguir las obligaciones, que para el caso que nos ocupa es de relieve señalar la prevista en el numeral primero, es decir, el pago, y para el efecto el título XIV de la codificación en sus capítulos I a VI, artículos 1626 a 1655 prevé los aspectos más relevantes del mismo, como son: su definición, el imperativo de cancelarse conforme al tenor de la obligación, quién puede hacerlo, a quién debe hacerse, dónde, cómo, esto es, debe efectuarse de manera total salvo convención en contrario y que en todo caso comprenda los intereses e indemnizaciones que se deban y de qué manera debe imputarse, este último articulado señala que, de deberse capital e intereses, lo cancelado se imputara primeramente a los intereses.

Concretamente, se tiene que el artículo 1626 del C.C., define lo que es el pago al indicar:

> "*ARTICULO 1626. <DEFINICION DE PAGO>. El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*"

Postulado que aplicado al contrato de arrendamiento, supone que si lo que se debe es el canon de arrendamiento, su pago no se verifica sino hasta cunado aquel sea efectivamente prestado o por mejor decirlo, cuando se satisfaga la prestación de dar un precio, pactado en el contrato.

En tal virtud, el artículo 9 de la Ley 820 de 2003, establece como primera obligación del arrendatario la de "*Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido*". Subraya del despacho.

A su vez, el artículo 11 ibídem, sienta una regla respecto a la comprobación del pago; norma de la que se deduce que la carga de la prueba corresponde al arrendatario, conforme se ve:

> "*ARTÍCULO 11. COMPROBACIÓN DEL PAGO. El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.*"

Conforme se ve, la norma implanta la concepción respecto a que la prueba conducente como demostrativa del pago, es el recibo que expide el arrendador o

su equivalente y que este debe reflejar la satisfacción cabal del pacto contractual. La anterior es razón válida para que el régimen procesal, establezca la prueba documental como aquella con la cual se debe acreditar el mencionado modo de extinción de las obligaciones al establecer el inciso segundo del artículo 225 de la Ley 1564 de 2012, lo siguiente:

> "*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.*"

DE LA IMPUTACIÓN DE PAGOS EN MATERIA CIVIL.

Tal institución encuentra respaldo en los artículos 1653 a 1655, de los cuales resultan los dos últimos de suma importancia para la causa al regular:

> "*ARTICULO 1654. <IMPUTACION DEL PAGO DE VARIAS DEUDAS>. Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.*
>
> *ARTICULO 1655. <IMPUTACION DEL PAGO A LA DEUDA DEVENGADA>. Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere.*"

Significa lo dicho en la norma que ante la existencia de múltiples obligaciones, y, hace extensivo el despacho, ante la existencia de múltiples prestaciones derivadas de una misma obligación de tracto sucesivo; tiene un derecho preferente inicialmente el deudor y luego al acreedor, para imputar el abono a cualquiera de las obligaciones o cuotas, siempre que se trate de obligaciones exigibles. Existe una limitación expresa para imputar, por cuenta del deudor, el pago a una obligación no devengada.

Se establece también que, a falta de estipulación alguna, se imputan los pagos a las deudas vencidas, conforme su causación en el tiempo.

EXAMEN DEL CASO CONCRETO

Librado el mandamiento de pago, y una vez notificada los demandados LEYNIS ALVAREZ ALDANA y ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ, actuando en nombre propio presentan excepción de pago parcial, fundados en dos consignaciones y

dos recibos de pagos reparaciones locativas vistos a folios 23 a 25, respecto de los cuales se indica que con el consentimiento del arrendador se acordó deducir tal valor de los cánones de arrendamiento, con impacto económico en el causado, inclusive, en el mes de febrero de 2018.

Se tiene que el alegato relativo a la compensación de cánones de arrendamiento, no tiene sustento, en tanto, no se encuentran acreditados los presupuestos que exigen los artículos 27 de la Ley 820 de 2003, así como 1993 y 1994 del C.C. Efectivamente, los demandados no lograron acreditar:

- Que las reparaciones no se hayan hecho necesarias por culpa del arrendatario.
- Que el arrendatario haya informado oportunamente al arrendador para que procediera a realizarlas, o que le haya resultado imposible darle la noticia.
- Que habiéndole informado oportunamente al arrendador o resultándole imposible hacerlo, no fueron efectuadas por este.
- Que sea probada por el inquilino la necesidad de dichas reparaciones

Conforme se ve, la afirmación relativa al pacto que materializó con el hoy accionante a efectos de ejercer el derecho a descontar el valor de las mejoras del valor de la renta, en los términos del artículo 27 de la Ley 820 de 2003.

Ahora, del análisis de los recibos que se alega corresponden al pago del valor de las mejoras efectuadas; en forma alguna develan la ocurrencia de tal circunstancia. Los documentos visibles a folios 24 y 25, no son en estricto rigor facturas que comprueben la venta de un producto o la prestación de un servicio; tampoco acreditan el lugar o inmueble donde se efectuó: "*mantenimiento de estufa*", "*arreglo dos closet en madera*", "*chapa para puerta e instalada*"; mucho menos se verifica quien fue la persona que contrato dichos servicios.

Ahora, en el contexto de la hermenéutica descrita, no acreditan por si mismos el tipo de mejoras realizadas; de hecho, las reglas de la experiencia determinan la reparación de un "closet", no es una mejora necesaria, pues, no se ve tal acto como indispensable para la conservación estructural del inmueble.

Suponiendo el carácter de mejora útil, debe observarse que el artículo 1994 del Código Civil exige, como presupuesto para el reconocimiento de la compensación sobre el canon de arrendamiento, acreditar el efectivo consentimiento del arrendador, al señalar: "*El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas*".

Con todo lo que se pretende expresar es que la prueba que se presenta como fundante de la excepción es insuficiente a efectos de predicar la exitencia del derecho a deducir el valor de los cánones de arrendamiento, sin perjuicio del estudio sobre el pago que adelante se tratará. Debe el extremo accionado recordar que conforme lo dispuesto por el artículo 164 del C.G.P, toda decisión judicial debe fundarse en la prueba legal y oportunamente allegada, y que las partes tiene una distribución de la carga demostrativa, asignada por el artículo 167 ibídem; de donde al extremo accionado correspondía probar los supuestos de hecho invocados en sus excepciones, sin que hubiese cumplido con tal menester.

Conforme se dijo, el hecho del pago se acredita (principalmente) con la prueba documental, sin perjuicio que se pretende por razón justificada otro medio de prueba (que no se presentó).

En tal virtud, para la solución definitiva del problema jurídico, es preciso contratar los recibos de consignación a órdenes de la arrendadora y visibles a folio 23, de cara a los contenidos del contrato de arrendamiento, esto es, con miras a solventar la discusión respecto al periodo al cual deben imputarse tales pagos.

Establece el parágrafo (segundo) del artículo 5 del contrato visible a folio 8, que:

"***Los cánones serán pagaderos por mensualidades ANTICIPADAS, el día 29 de cada mes***. *Los pagos que se efectúen con posterioridad a la fecha, no implicarán modificación de la fecha de pago, ni novación del contrato* (…)"

En forma tal, que según la voluntad manifestada por las partes en el contrato, los cánones de arrendamiento se pagaban en forma anticipada, los días 29 de cada mes.

El esclarecimiento de tal postulado, de cara a las fechas de consignación anotadas a folio 23, se funda en los siguientes datos:

Fecha de consignación	Valor
A. **22 de diciembre de 2017**	$590.000
B. **17 de febrero de 2018**	$428.000

Si el pago que se venía efectuando satisfacía en forma anticipada el canon de arrendamiento y este era de $628.000 (sin incluir la administración, en tanto, no es objeto de cobro en la presente acción); resulta palmario que el pago A., cubría la mensualidad correspondiente al 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018 y que en tal virtud, respecto a tal periodo había inicialmente un

saldo insoluto de $38.000., que resulta de restar al valor pactado como canon de arrendamiento, la suma consignada.

Por su parte, la consignación B. conforme el orden de imputación de pagos, debe entenderse realizada primero a la obligación atrasada exigible, conforme lo manda el artículo 1655 del C.C. y luego al canon de arrendamiento anticipado y que corresponde al periodo que va desde 30 de enero hasta el último día de febrero de 2018.

Así, con la consignación del canon de arrendamiento B, se puede decir que el saldo insoluto del periodo que va del 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018, fue pagado. En la misma lógica, deduciendo la suma de $38.000 al valor consignado de $428.000, se tiene que se abonó al canon del periodo 30 de enero hasta el último día de febrero de 2018, el valor de $390.000; la consecuencia lógica es que de dicho periodo se encuentra pendiente por pagar el valor de $238.000, cifra que se obtiene de la resta del valor del canon de arrendamiento y la cifra antedicha (628.000-390.000).

En forma tal que lo acreditado no resulta coherente con el alcance de la pretensión, en la cual en el periodo 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018 cobra la suma de $ 228.000 y en el periodo siguiente solicita la totalidad del canon.

Se justifica la petición anterior, al momento de descorrer el traslado de las excepciones, al indicar que la arrendataria se encontraba en mora, sin embargo la afirmación de corresponder el pago realizado el 22 de diciembre de 2017 al periodo que va del 29 de noviembre al 29 de diciembre de 2017, es huérfana por completo de respaldo probatorio.

No es de recibo el argumento según el cual la demandada estaba obligada a acreditar el pago de los periodos anteriores, pues, es natural que la defensa y carga demostrativa ejercida, lo sea respecto de los periodos que le son cobrados. De hecho las reglas de pertinencia de la prueba determinan inadmisible la prueba no relacionada con un hecho relevante, como lo era al momento de proponer excepciones el alegato de pago de un periodo no pretendido en la demanda; tal postura del promotor del litigio contraviene la sana lógica.

Se reitera el postulado contenido en el artículo 167 de la Ley 1564 de 2012, según el cual: "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*". Así las cosas, correspondía a la demandante acreditar su los argumentos expuestos en el escrito a través del cual descorrió el traslado a las excepciones, antes esbozados, sin que se hubiese verificado en la menor medida, la satisfacción de dicho deber; de hecho en dicho escrito no se solicitó ni presentó prueba alguna.

Lo cierto, es que conforme se expuso up supra, la demandada presento recibo de consignación realizada en fecha 22 de diciembre de 2019, aquel que interpretado en conjunto con la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, da a entender el pago anticipado del periodo contractual siguiente, esto es, del 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018.

Conforme lo dicho resulta que se encuentra acreditada la excepción de pago parcial esgrimida por el extremo accionado. Se establecerse que el saldo del canon de arrendamiento causado en el periodo 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018, se extinguió, al configurarse tal modo. Por su parte en el periodo que va del 29 de enero de 2018 al final de febrero de la misma anualidad, solo hay lugar a cobrar el saldo de $238.000.

En el sentido antes expuesto, habrá de modificarse el auto mandamiento de pago, con miras a ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma preestablecida y por los demás cánones respecto a los que se libró mandamiento de pago y hasta la fecha informada como de terminación del contrato de arrendamiento; de igual forma por la totalidad de pretensiones habidas en la demanda acumulada, respecto a las cuales no se propuso excepción alguna.

En este orden de ideas, y de conformidad con lo establecido en el artículo 365 y 366 del Código de General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, a favor de la parte demandante, en cuantía del 60% de las causadas y que deberán ser liquidadas por Secretaría.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROSPERA la excepción rotulada “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION”, por las razones anotadas en las anteriores consideraciones y en tal caso, se declara que no hay lugar a seguir adelante con la ejecución en cuanto a la pretensión comprensiva del cobro del saldo del canon de arrendamiento causado en el periodo 29 de diciembre de 2017 a 29 de enero de 2018. Por su parte en el periodo que va del 29 de enero de 2018 al final de febrero de la misma anualidad, solo hay lugar a cobrar el saldo de $238.000

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución de la demanda principal y acumulada formulada por MONICA GALVAN IBARRA contra LEYDIS

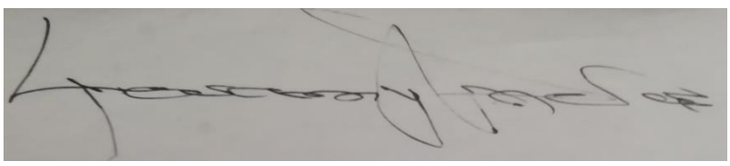
ALVAREZ ALDANA, ABELARDO ALVAREZ MUÑOZ Y JORGE ELIECER PALOMINO ORTEGA, por las sumas indicadas en las demás pretensiones reflejadas en el mandamiento ejecutivo calendado primero (1) de junio de 2018 y el de la demanda acumulada de fecha Abril 8 de 2019.

TERCERO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados; y los que se llegaren a embargar.

CUARTO: DAR cumplimiento a lo ordenado en el artículo 446 del Código General del Proceso ordenando practicar la liquidación del crédito conforme a la ley.

QUINTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de costas procesales a favor del extremo demandante, en cuantía del 60%. Ordénese su tasación por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GEOVANNY ANDRÉS PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 42 QUE SE FIJO EL DIA: 19 DE MAYO DE 2020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
CMO secretaria

Las firmas impuestas, son escaneadas; conforme lo autoriza el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 2020.