

Señor:
JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

DEMANDANTE: INMOFIANZA S.A.S.
DEMANDADO: MARIA ALEXANDRA PARRA ARENAS Y OTRO
CLASE PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 2021-148

Ref.: RECURSO DE REPOSICIÓN

MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma; en calidad apoderado judicial de la parte demandante, de conformidad con el artículo 318 del C.G.P., interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto de mandamiento de pago de fecha 21 de abril de 2021, respecto a la decisión de denegar librar mandamiento de pago sobre las cuotas de administración relacionadas en el escrito de demanda, y así mismo sobre los canones de arrendamiento que se sigan causando.

En cuanto a la negativa de librar mandamiento por las cuotas de administración, basa su decisión el despacho en lo establecido en el artículo 14¹ de la Ley 820 de 2003, no obstante, dicha disposición refiere que deberán aportarse las facturas, comprobantes o recibos de pago (de administración en este caso), cuando sea el mismo arrendador quien pretenda el cobro de dichas sumas, luego, en el presente caso es la afianzadora, quien en su calidad de sugrogataria persigue el pago.

En línea de lo anterior, la afianzadora INMOFIANZA S.A.S. subroga la obligación constituyéndose en un garante por lo que asume las obligaciones reportadas por FINCAR LTDA, para lo cual me permito hacer las siguientes exposiciones: **tal y como lo establece el artículo 1669 del C.C.:**

“ARTICULO 1669. <SUBROGACIÓN CONVENCIONAL>. Se efectúa la subrogación, en virtud de una convención del acreedor, cuando éste, recibiendo de un tercero el pago de la deuda, le subroga voluntariamente en todos los derechos y acciones que le corresponden como tal acreedor; la subrogación en este caso está sujeta a la regla de la cesión de derechos, y debe hacerse en la carta de pago.”

Así las cosas, la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL**, mediante sentencia **STC3003-2016**, definió lo siguiente:

«...6. La subrogación, institución invocada por la accionante en procura de hacer prevalecer sus derechos de recobro, a voces del Diccionario de la Lengua Española, vigésima primera edición, Tomo II, pp. 1912), es la ‘Acción y efecto de subrogar o subrogarse’, es decir, ‘Sustituir o poner una persona o cosa en lugar de otra’. (...) desplazamiento que puede sobrevenir por ministerio de la ley o por acuerdo ajustado entre el acreedor primigenio y el tercero que satisface la prestación debida».

(...)

«Por manera que, en línea de principio, una vez efectuado el pago la subrogación se produce y, con ello, connatural a dicha institución, sobreviene la sustitución del

¹ ARTÍCULO 14. EXIGIBILIDAD. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

inicial acreedor; bajo esa perspectiva, quien satisface la contraprestación respectiva asume la posición de quien fuera en un comienzo su titular». (CSJ SC, 14 en. 2015, rad. 2007-00144-01)

Ahora bien, el artículo 1668 del Código Civil consagra:

«Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aun contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:

5º) Del que paga una deuda ajena, consintiéndolo expresa o tácitamente el deudor...»

No obstante lo anterior, y para que sea válida la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero que paga, conforme lo establece el artículo 1666 del Código Civil, debe concurrir un mínimo de requisitos, tal y como lo expuso la Corte en la sentencia de casación atrás citada, los cuales son:

«7.1. Salvo el caso del artículo 1579 del C.C., la obligación que se satisface debe ser ajena, es decir, quien paga ostentará, de manera diáfana, la calidad de tercero; no resulta posible, entonces, que quien satisfaga el derecho de crédito sostenga vínculo alguno con la prestación debida; menos que aparezca como deudor, mandante o representante de éste. En otros términos, la solución brindada por esa persona ajena al crédito no será en respuesta a compromisos legales o convencionales, pues, en tal hipótesis, no estaría extinguiendo deuda ajena o por cuenta suya».

*«7.2. **También, como requisito para que opere la subrogación, se ha establecido que aquella persona por cuyo actuar se satisface el derecho de crédito insoluto, al proceder en tal sentido, afecte su propio patrimonio;** por tanto, el pago realizado no develará una recepción previa de dineros cuyo destino tienda a esa finalidad, en cuanto que, de acaecer tal evento, comportaría una representación, mandato, agencia oficiosa, etc., en fin, desnaturalizaría el cumplimiento de la obligación a instancia del tercero».* (Negrilla y subrayado fuera del texto)

(...)

«7.3. A lo anterior corresponde agregar que la obligación que se transmite bajo esa modalidad de pago, debe aparecer como susceptible de ser trasladada a persona diferente de quien era acreedor; en otras palabras, el crédito satisfecho será de aquellos que admita ser transferido. Exigencia esta que permitirá radicar en cabeza de quien efectúa el pago la posibilidad de vindicar el cobro pendiente; de no albergarse esa prerrogativa, por obvias razones, no procede la subrogación.»

Ahora bien, aun cuando en el contrato arrimado en la CLAUSULA DÉCIMA denominada CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, dice que estos guarismos serán pagados directamente por el ARRENDATARIO, se debe tener en cuenta que al entrar en mora éste, inmediatamente la afianzadora asume el pago de dichas sumas, pues así quedo estipulado en el contrato de fianza y es por ello, que es FINCAR LTDA quien se encarga directamente de los pagos de las cuotas de administración a la unidad residencial.

Así las cosas, en el contrato de fianza suscrito entre INMOFIANZA SAS y FINCAR LTDA se estipuló que los conceptos afianzados serían: CANON DE ARRENDAMIENTO POR VALOR DE \$750.000 y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN \$218.000 o el valor que se cause y fue por estos valores que se expidió la carta o certificado de pagos.

Es así que, al reportar la inmobiliaria a la afianzadora la deuda por estos conceptos por parte de los arrendatarios del inmueble ubicado en la CALLE 102 #35-95 CASA #15A C.R. BALCÓN DEL TEJAR II, I ETAPA, DE BUCARAMANGA, la afianzadora se encarga de realizar los pagos correspondientes por las sumas pactadas eso es, cánones y cuotas de administración; por lo que la afianzadora no tiene en su poder recibos de facturación por concepto de cuotas de administración; ya que como se mencionó inicialmente, es la

inmobiliaria la que se encarga de realizar estos pagos directamente en la unidad residencial.

Ahora bien, en cuanto a la negativa de librar mandamiento de pago por los cánones que en lo sucesivo se causen, me permito indicar que el contrato de fianza ampara las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que es de ejecución sucesiva, el cual se encuentra vigente por cuanto el arrendatario aun ostenta la tenencia del inmueble, razón por la cual, teniendo en cuenta que la fianza está amparando obligaciones futuras conforme a lo dispuesto por el artículo 2365² del C.C., INMOFIANZA S.A.S. en su calidad de fiador, se encuentra obligado incluso de aquellos cánones de arrendamiento que lleguen a causarse, siendo estos una obligación determinada en su plazo y cuantía, por lo cual procede librarse mandamiento de pago a favor del subrogado y si es del caso, con la presentación periódica de la certificación de pago que libre la inmobiliaria subrogante.

Tratándose de la exigibilidad, es necesario considerar que en la doctrina nacional se ha sostenido que en los contratos bilaterales, atendido a que ambas obligaciones deben cumplirse simultáneamente, la simultaneidad se convertiría en un requisito de exigibilidad de las obligaciones, y hoy nos encontramos en que la ejecutante ha venido cumpliendo a cabalidad con sus obligaciones de afianzamiento de los cánones pactados en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Si bien el artículo 2395 del código Civil reza lo siguiente:

“Artículo 2395. Acciones de reembolso e indemnización del fiador contra el deudor: El fiador tendrá acción contra el deudor principal, para el reembolso de lo que haya pagado por él, con intereses y gastos, aunque la fianza haya sido ignorada del deudor.

Tendrá también derecho a indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Pero no podrá pedir el reembolso de gastos inconsiderados, ni de los que haya sufrido antes de notificar al deudor principal la demanda intentada contra dicho fiador.”

Lo es, que no se puede interpretar inequívocamente el anterior artículo, puesto que aun cuando se están solicitando las sumas de dinero que se sigan causando, no significa esto, que se esté pidiendo el reembolso de gastos inconsiderados, dado que el deudor sigue teniendo la tenencia del bien inmueble, por tanto no se debe desconocer que ante estos hechos éste está totalmente notificado de la obligación que aquí subyace, por cuanto se viene realizando gestión de cobranza por parte de la ejecutante desde el primer momento en que incurrió en mora en los cánones de arrendamiento y que la afianzadora ha venido asumiendo dichos pagos.

Por lo anterior, solicito a su despacho lo siguiente:

PETICIÓN

Respetuosamente solicito al Señor Juez, reponer el auto de fecha 21 de abril de 2021, y dejar sin efecto el numeral segundo en cuanto niega mandamiento de pago por las cuotas

² **ARTICULO 2365. <OBLIGACIONES AFIANZABLES>**. Puede afianzarse no sólo una obligación pura y simple, sino condicional y a plazo. Podrá también afianzarse una obligación futura; y en este caso podrá el fiador retractarse mientras la obligación principal no exista, quedando, con todo, responsable al acreedor y a terceros de buena fe, como el mandante en el caso del artículo 2199.

MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA
Calle 47 N° 28 - 32 Bucaramanga
Teléfono 6324402 EXT. 107
ABOGADO

de administración y los canones que se sigan causando, y en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda incoada en tal sentido.

De Usted Señor Juez,

MANUEL FERNANDO GÓMEZ BECERRA
CC. No. 1.095.796.655 de Floridablanca
T.P. 323.533 del C. S. de la J.