



Rdo: 68-001-40-03-001-2022-00574-00
Pso: **EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.**

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, primero de febrero de dos mil veintitrés.

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la demandante contra el numeral TERCERO del auto del 18 de noviembre de 2022 (archivo No. 07 del cuaderno principal), mediante el cual se negó el mandamiento de pago por los cánones que se sigan causando mes a mes.

1. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La parte solicitante presentó recurso en contra del auto en mención con fundamento en lo siguiente:

El contrato de fianza ampara 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. Aseguró, además, que en atención a que la fianza está amparando obligaciones futuras, conforme a lo dispuesto por el artículo 2365 del C.C., se encuentra obligado a cancelar los cánones de arrendamiento que se lleguen a causar, obligación determinada en su plazo y cuantía.

Frente a la exigibilidad de tales obligaciones, recordó que en este caso la ejecutante ha cumplido a cabalidad con el afianzamiento de los cánones pactados en el contrato de arrendamiento, por lo que no puede aplicarse a rajatabla lo señalado en el artículo 2395 del CC, pues no se trataría de reclamar unos gastos inconsiderados, sino aquellos que, ante la mora del arrendatario, deberá continuar cancelando la afianzadora, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales con la arrendadora.

Entonces, una vez el arrendatario incurre en mora, su representada recibe la información de parte del arrendador y, con ello, paga el canon o la cuota de administración adeudadas, con lo que se subroga en la posición de acreedor en los términos de los artículos 1668 y 1669 del CC, todo de lo cual da cuenta la certificación expedida por la inmobiliaria, que constituye obligación clara, expresa y exigible actualmente.

Aportó certificado de pago correspondiente al canon y cuotas de administración de noviembre de 2022.

Una vez surtido el trámite de rigor, se resolverá de fondo el asunto, previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

El recurso de reposición tiene como cometido que la autoridad que pronunció la decisión impugnada la revise con el propósito de corregir los errores en que pudo incurrir, revocando o reformando la primitiva decisión.

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO, el cual se fija en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 2 de febrero de 2023.



Rdo: 68-001-40-03-001-2022-00574-00
Pso: **EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.**

Partiendo del reconocimiento de la falibilidad humana, las providencias judiciales son susceptibles de impugnación intermediando los recursos pertinentes con el propósito de corregir los errores de procedimiento, indebida aplicación de normas sustanciales, etc., decisiones que las partes no comparten y cuyos efectos nocivos quieren evitar.

Conforme lo ya dicho, este Despacho analizará si en el caso de marras le asiste razón a la recurrente y, en efecto, el afianzamiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento protegido conlleva subrogación de las obligaciones ya canceladas y las futuras.

Para resolver el interrogante propuesto corresponde recordar que el artículo 422 del Código G. del P., señala expresamente que “pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documento que provengan del deudor o de su causante y constituyan pela prueba contra él...” (Subrayado fuera del texto)

Por su parte, el artículo 430 del CGP, señala que: “Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez libraré mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal (...)” (Negrilla y Subrayado fuera del texto)

De lo anteriormente referido se concluye que solo podrá librarse mandamiento de pago cuando con la demanda se acompañen los documentos que presten mérito ejecutivo, es decir, el cognoscente debe valorar en conjunto los documentos allegados con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, tal y como lo establece el artículo 422 del CGP.

Una vez precisado lo anterior, y al descender al caso concreto, se observa que en el contrato de fianza celebrado entre INMOFIANZA S.A.S. y PARQUE INMOBILIARIO GÓMEZ BORRERO Y CIA S.EN C. se pactó expresamente que “INMOFIANZA S.A.S. pagará los arrendamientos, iva comercial, cuotas de administración y servicios públicos que se encuentren afianzados y estipulados dentro del contrato de arrendamiento y no hayan sido cancelados por los citados arrendatarios/deudores solidarios. Dicho pago se efectuará el día quince (15) del mes siguiente a aquél en que se produzca el atraso en la cancelación de los conceptos afianzado, siempre y cuando se dé aviso de la mora a INMOFIANZA SAS, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de IMOFIANZA SAS el cual hace parte integral del presente contrato”¹. (subrayas son nuestras).

En virtud de lo anterior, se adosó, junto con la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, el certificado emitido por la arrendadora, PARQUE INMOBILIARIO GÓMEZ BORRERO Y CIA S.EN C., que da cuenta de que INMOFIANZA SAS canceló determinados cánones y cuotas de administración. No se alega, ni se aportó prueba de que el contrato de arrendamiento incumplido se hubiere cedido, ni facultad en tal sentido obrante en el contrato de fianza.

¹ Fl. 2, archivo No. 03 del cuaderno principal.

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO, el cual se fija en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 2 de febrero de 2023.



Rdo: 68-001-40-03-001-2022-00574-00
Pso: **EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.**

Entonces, se advierte que, contrario a lo sostenido por la recurrente, el único título en el que constan las obligaciones demandadas es el documento denominado certificado de pago expedido por PARQUE INMOBILIARIO GÓMEZ BORRERO Y CIA S.EN C, en la que se hace constar que INMOFIANZA SAS se subroga en los derechos del acreedor por las sumas allí indicadas, conforme lo establecido en el artículo 1669 del Código Civil según el cual,

“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”. (Subraya y negrilla fuera del texto).

Así las cosas, siguiendo los lineamientos de la norma mencionada, refulge evidente que la aquí demandante solo se subroga cuando, en virtud del contrato de fianza, cancela a favor de la inmobiliaria arrendadora los valores adeudados y, por tanto, no es posible librar orden de pago por cánones o cuotas que se sigan causando, pues sobre estas hipotéticas sumas aún no ha operado subrogación, sin que esto sea óbice para que, de concretarse el pago, pueda hacer uso de las figuras contempladas en el estatuto procesal a civil a fin de acumular la ejecución, como sucedería respecto de lo pagado para los meses de noviembre de 2022 a la fecha, siempre que cuente con el título que acredite la subrogación.

Por ende, sin mayores argumentaciones adicionales, el auto se mantendrá y así se consignará en la parte resolutive de esta providencia. Una vez ejecutoriada esta decisión, deberá continuar el trámite de instancia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el numeral TERCERO del auto del 18 de noviembre de 2022, por lo expuesto en precedencia.

En firme esta determinación, continuar con el trámite de instancia.

NOTIFÍQUESE

LEIDY LIZETH FLÓREZ SANDOVAL

Jueza

Leidy Lizeth Florez Sandoval

Firmado Por:

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO, el cual se fija en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 2 de febrero de 2023.

Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Bucaramanga - Santander

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: **6c0b8252a4842193c26cd620b1acbc08c3ed6193d364b93a6e03b421af4b7b4c**

Documento generado en 01/02/2023 08:39:53 AM

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