



## PROCESO EJECUTIVO

**RADICADO: 68001-40-03-001-2023-00108-00**

Al Despacho del señor Juez el proceso de la referencia informándosele que se encuentra ejecutoriado el auto que antecede para lo que estime proveer. Bucaramanga, 07 de noviembre de 2.023.

**DANIELA FERNANDA REY DURAN**  
Secretaria

**Bucaramanga, siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2.023).**

La parte demandante **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva en contra de **ANDRES FERNANDO BLANDON ARGUELLO, RAMIRO BALLESTEROS RONDON** y **ANYI TATIANA ESTUPIÑAN LEON**, para obtener el pago de la obligación contenida en un título ejecutivo –contrato de arrendamiento y certificación de pagos emitida por una inmobiliaria-.

Por reunir la demanda los requisitos formales y estar adosada de título con suficiente mérito ejecutivo, mediante el auto emitido para el **16/03/2023**, el Juzgado libró mandamiento de pago en la forma solicitada, ordenando a la parte demandada a pagar la suma allí comprendida dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación; providencia que fue notificada por estados el **17/03/2023**.

➤ Los demandados **ANDRÉS FERNANDO BLANDON ARGUELLO** y **ANYI TATIANA ESTUPIÑAN LEÓN**, se notificaron de la orden de recaudo judicial, mediante la notificación que contempla el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, las cuales fueron recibidas para el día **22/03/2023** y **01/08/2023**, respectivamente, según consta en las certificaciones expedidas por la empresa de correo.

➤ El demandado **RAMIRO BALLESTEROS RONDON**, se notificó de la orden de mandamiento de pago, mediante la notificación por aviso que contempla el artículo 292 del C.G.P, la cual fue recibida el **04/08/2023**, según consta en la certificación expedida por la empresa de correo.

Cabe destacar, que dentro de los términos legales los demandados **ANDRES FERNANDO BLANDON ARGUELLO, RAMIRO BALLESTEROS RONDON** y **ANYI TATIANA ESTUPIÑAN LEON** no presentaron oposición a la acción ejecutiva.

Ahora bien, el artículo 440 del C.G.P, determina que: *“(...) Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que*

*posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado (...)*”.

Teniendo en cuenta la anterior previsión de orden legal, el Juzgado dispondrá seguir adelante la ejecución, no sin antes hacer un control de legalidad al mandamiento de pago que se profirió para el **16/03/2023**, en lo que respecta a los intereses que se generan por el cobro de cánones de arrendamiento de vivienda urbana.

Conforme a lo anterior, el Despacho observa que la cláusula séptima del contrato de arrendamiento que funge como título ejecutivo, establece: “*DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado exclusivamente para VIVIENDA URBANA y no podrá cambiar dicha destinación; en el evento que esto ocurra, el ARRENDADOR puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y la indemnización de perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno*”.

A partir de una lectura de la cláusula contractual transcrita, se concluye que la destinación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento es única y exclusivamente el de vivienda urbana y no para ejercer actividades comerciales o lucrarse del mismo por parte de los arrendatarios. Así, es claro, que la legislación aplicable al referido contrato es la Ley 820 de 2003, la cual tiene por objeto regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda urbana.

De este modo, la Ley 820 de 2003 no estipula el tipo de interés que se genera por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual se debe realizar una interpretación sistemática del contrato base de la acción ejecutiva y dar aplicación a lo consagrado en el numeral 1º artículo 1617 el cual señala:

*“Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

*1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.*

*El interés legal se fija en seis por ciento anual.* (comillas, cursiva y subrayado fuera del texto original)

El precitado artículo establece que la indemnización de perjuicios por la mora causada en el pago de una obligación debe seguir las siguientes reglas: (i) si se ha pactado un interés superior al legal se deberán los intereses convencionales; (ii) y si no se ha pactado interés alguno se deberán los legales en el caso de que no exista disposición especial que autorice el cobro de intereses diferentes a los legales.

Es importante también tener en cuenta que el artículo 1624 del C.C establece que las cláusulas ambiguas deberán interpretarse a favor del deudor y que cuando su ambigüedad sea a razón de falta de explicación por parte de quien la dictó será interpretada en contra de ella.

En el caso bajo estudio, en el párrafo 2º de la cláusula 3º se encuentra que las partes dentro del contrato de marras fijaron una tasa de intereses por mora así: *“En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará durante ella AL ARRENDADOR una sanción moratoria igual a la máxima autorizada por las disposiciones vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del ARRENDADOR (...)”*. Nótese, que a la luz de la cláusula transcrita se establece que lo que pactaron las partes en este caso no son otros que los intereses legales del 6% anual (a título de sanción moratoria máxima permitida por la ley sustancial en materia de contratos de arrendamiento), mas no lo comerciales como lo pretende la parte demandante en el libelo genitor y que fueron reconocidos en la orden de apremio.

En consecuencia, se hace necesario entrar a modificar el mandamiento de pago proferido para el **16/03/2023**, dado que allí se dijo respecto de los intereses que los mismos se deben liquidar *“(...) a la tasa máxima vigente de acuerdo con la ley certificados por la Superintendencia Financiera”*, lo cual significa que a los deudores se les ordenó cancelar intereses de tipo mercantil, esto es, el bancario corriente, decisión que no se ajusta derecho, toda vez que, como acaba de verse, los intereses que podría ser exigibles a los ejecutados en este preciso asunto no pueden ser otros que los ordenados en el artículo 1617 del C.C.

En ese orden de ideas, se entrará a modificar la orden de recaudo judicial producida, en lo que atañe al tema de intereses, con el fin de adaptarla a sus justas proporciones.

Finalmente, se ordenará seguir adelante la ejecución de acuerdo al mandamiento de pago dictado y lo decidido en esta providencia, allegar la liquidación del crédito, el avalúo y posterior remate de los bienes que se hallen debidamente embargados dentro del proceso o que potencialmente se llegaren a embargar, así como condenar en costas a la parte demandada.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución a favor de **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, y en contra de la parte demandada **ANDRES FERNANDO BLANDON ARGUELLO, RAMIRO BALLESTEROS**

**RONDON** y **ANYI TATIANA ESTUPIÑAN LEON**, en la forma indicada en el mandamiento de pago y en esta providencia.

**SEGUNDO: MODIFICAR** el numeral 2º del auto de fecha **16/03/2023**, el cual quedará así: *“librar mandamiento de pago en contra de los demandados **ANDRES FERNANDO BLANDON ARGUELLO, RAMIRO BALLESTEROS RONDON y ANYI TATIANA ESTUPIÑAN LEON** a favor de la parte demandante **FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, por los intereses moratorios a la tasa del 6% anual desde que se hicieron exigibles cada una de las obligaciones que se cobran y hasta el pago total de las mismas a favor del acreedor”*. En lo demás, el auto de fecha **16/03/2023** se mantendrá incólume.

**TERCERO: ADVIÉRTASE** que cualquiera de las partes deberá presentar la liquidación del crédito, con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación, conforme a lo estipulado en el artículo 446 del C.G.P.

**CUARTO: ORDENAR** el avalúo y remate de los bienes que se hallen embargados o que se llegaren a embargar a la parte ejecutada en el presente proceso, previas las formalidades de ley.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. Inclúyase en la liquidación de costas la suma de **(\$103.000.00)**, como agencias en derecho.

**SEXTO:** En caso de existir títulos judiciales a favor de este proceso en la cuenta depósitos del Banco Agrario del Juzgado, **ORDÉNESE** a la Secretaría la conversión inmediata de los mismos a favor de los Juzgados de Ejecución Civiles Municipales de Bucaramanga. A su vez, infórmesele a los pagadores y demás entidades respecto de las cuales se dirigieron medidas cautelares dentro de este proceso que el expediente de la referencia se va a remitir ante los Juzgados de Ejecución Civil – Reparto- de Bucaramanga. En consideración de ello, queda por cuenta de estos Juzgados las cautelares que le fueron comunicadas. Adviértase, además, en caso de ser pertinente, que los depósitos judiciales a constituir deberán ser dejados en lo sucesivo a favor de esta cuenta de depósitos judiciales No. 680012041802 del Banco Agrario. Procédase por la Secretaría a la expedición de los respectivos oficios y remítase a sus destinatarios.

**SÉPTIMO:** En su momento oportuno désele cumplimiento a los Acuerdos PSAA13–9962 del 31/07/2013, PSAA13–9984 del 05/09/2013, PSAA15-10402 del 29/10/2015, PCSJA17-10678 del 26/05/2017 y PCSJA18-11032 del 27/06/2018 proferidos por el Consejo Superior de la Judicatura, enviando el presente expediente ante los Juzgados

de Ejecución Civil –Reparto- de Bucaramanga, con el fin de que estos realicen todas las actuaciones necesarias para la materialización de este auto que ordena seguir adelante la ejecución.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO  
JUEZ**

*JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA*

*La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)*

*Bucaramanga, 08 DE NOVIEMBRE DE 2023*

SMM

Firmado Por:

Ivan Alfonso Gamarra Serrano

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: **33f730f1400720988af1b138807c154927c544710895387fa87ac827a8ef90ea**

Documento generado en 07/11/2023 03:03:07 PM

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