

PROCESO: EJECUTIVO
RADICACIÓN: 68001-40-03-001-2023-00866-00
DEMANDANTE: SEGUROS COMERCIALES S.A.
DEMANDADO: EZEQUIEL JIMENEZ RODRIGUEZ
Auto resuelve recurso de reposición

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, dieciséis (16) de abril de dos mil veinticuatro (2.024).

Se procede a resolver dentro del proceso de la referencia el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante **SEGUROS COMERCIALES S.A.**, a través de apoderada judicial, en contra de lo decidido en el numeral 2º del auto de fecha 27/02/2024, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

La parte recurrente solicita que se revoque el numeral “(...) SEGUNDO Y CUARTO del auto que libra mandamiento de pago de fecha 27 de febrero de 2024, por lo anteriormente expuesto, en consecuencia, fijar intereses moratorios de los cánones de arrendamiento y librar orden de pago por los cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se sigan causando”. Con el fin de sustentar esta deprecación se proponen los siguientes argumentos:

Que el Despacho “(...) basa su decisión en lo establecido por el artículo 1617 del C.C., entendiendo que “los cánones atrasados no producen intereses”, no obstante, dicha disposición legal contrario a lo indicado por el despacho judicial de conocimiento permite el cobro de intereses en caso de que el deudor incurra en mora en el pago de sus obligaciones, en este caso, el de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo establecido en el contrato, tal y como lo señalan los artículos 2000 del C.C. y 9º de la ley 820 de 2003”.

Que “(...) la norma que es fundamento de la decisión recurrida prohíbe única y exclusivamente el cobro de intereses sobre intereses atrasados, sin que de forma alguna pueda igualarse los cánones de arrendamiento causados cada mes por la tenencia del inmueble entregado de conformidad con el acuerdo contractual celebrado, con los intereses que estas sumas de dinero producen ante la mora en el pago de los primeros.”.

Que “(...) es necesario recordar que los intereses legales operan únicamente como régimen suplementario al acuerdo de las partes sobre la tasa a aplicar al contrato. De allí que debemos atenernos en prevalencia a la voluntad de los contratantes para

determinar la tasa a aplicar en el presente asunto, respetando los límites y normas de orden público sobre la materia”.

Que “(...) la inmobiliaria arrendadora y el arrendatario y deudores solidarios, en razón a la naturaleza del contrato de arrendamiento, decidieron gobernar a la luz del régimen mercantil el reconocimiento y pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, no empece a tratarse de una obligación de linaje civil, y es que de hecho, nada obsta para que una persona a pesar de no referir la calidad de comerciante, resulte compelido al pago de réditos a la tasa mercantil, cuando deliberadamente decide revestir bajo los postulados de esta normativa los designios del negocio, como fiel expresión de su autonomía de la voluntad”.

Que “(...) la póliza de seguros 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 el seguro está amparando obligaciones futuras atendiendo que SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. 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 sería procedente 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”.

Que “(...) me permito indicar que de conformidad con lo estipulado en el ANEXO A LA PÓLIZA DE SEGURO COLECTIVO DE CUMPLIMIENTO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BOLIVAR AMPARO INTEGRAL, se estipula que la aseguradora cancelará mensualmente el canon que se cause, hasta la restitución del inmueble, así las cosas, en el caso que nos ocupa, el arrendatario actualmente ostenta la tenencia del inmueble, cancelando por parte de la aseguradora los cánones y cuotas de administración que se sigan causando”.

Agotado el rito propio del recurso de reposición promovido, al cual no se le puede correr traslado a la parte demandada, pues ésta no se halla ligada al proceso, compete entonces resolverlo, con pie en las siguientes,

CONSIDERACIONES

Conforme al contenido del artículo 318 del Código General del Proceso, el propósito que inspira la existencia del recurso de reposición en nuestra legislación no es otro que propiciar un escenario en el cual el mismo funcionario judicial que emitió la

decisión recurrida la repase a la luz de las motivaciones de inconformidad del impugnante, a fin de que, con un nuevo convencimiento, la revoque o reforme.

A partir de lo advertido, el Despacho considera que no existe el mérito suficiente para entrar a revocar lo resuelto dentro del auto atacado por vía del recurso invocado por la vocera judicial de la parte ejecutante, porque dicha decisión se encuentre ajustada al ordenamiento jurídico frente a las observaciones concretas que se le hacen. Veamos cómo es que se llega a la postrera conclusión:

Conforme a los documentos allegados con la demanda para fungir como título ejecutivo, el Despacho observa que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento visible (consecutivo 003 del cuaderno 1 del expediente digital) se establece de manera diáfana:

“(...) SEGUNDA. -DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO destinará el inmueble arrendado de forma única, exclusiva y excluyente, para VIVIENDA URBANA. La destinación no podrá ser modificada o alterada por EL ARRENDATARIO en todo o en parte, pues en el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato y exigir tanto la entrega inmediata del inmueble arrendado, como la correspondiente indemnización de perjuicios y pago de la cláusula penal (...).”

Una lectura de la cláusula contractual transcrita permite concluir que la destinación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento que sirve como título ejecutivo -junto con otros documentos-, es única y exclusivamente para 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 tanto el Código Civil como la Ley 820 de 2003, la cual tiene por objeto regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda urbana.

Es de precisar, que 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.”

De igual manera, el artículo 2232 del C.C., preceptúa:

“ARTICULO 2232. <PRESUNCION DE INTERESES LEGALES>. Si en la convención se estipulan intereses sin expresarse la cuota, se entenderán fijados los intereses legales.

El interés legal se fija en un seis por ciento anual.”

Los precitados artículos establecen 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) 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; (iii) si en el acuerdo se estipulan intereses sin indicarse la tasa, se entenderán fijados los intereses legales, es decir, 6% anual.

En el caso bajo estudio, se halla que dentro de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento las partes pactaron lo siguiente frente al tema de reconocimiento de intereses por la mora en el pago de los cánones: *“En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de cualquier otra erogación a cargo de EL ARRENDATARIO, este reconocerá de forma adicional y pagará durante ella a el ARRENDADOR, o a la entidad que se hubiere designado para el recaudo, el valor correspondiente a la gestión de cobro y **los intereses moratorios calculados a la tasa máxima permitida por la ley**, que se hubieren causado con ocasión del incumplimiento; dichos intereses serán calculados a partir del día siguiente al vencimiento estipulado, es decir a partir del SEXTO día del mes. (...).”*

Nótese que a la luz de la cláusula transcrita se establece que lo pactado por las partes en este caso son intereses convencionales en la tasa máxima permitida por la ley; pero, no se especificó si conforme a la ley civil o la ley comercial.

Así, contrario a lo planteado por la parte recurrente, y ante el vacío descubierto, los intereses que se pueden cobrar 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 de vivienda urbana), más no los legales de tipo moratorio de naturaleza comercial. Ello, en razón a la naturaleza de la obligación, itérese, y porque dentro del contrato de arrendamiento las partes no pactaron una tasa de interés en



especial. Precisamente, sobre tal discusión, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga se ha pronunciado de este modo:

“A juicio del Tribunal, el juzgado accionado incurrió en yerro evidente pues le asiste razón al accionante, en la medida en que no se puede desconocer la naturaleza jurídica del contrato que sirve como título base de la ejecución (contrato de arrendamiento de vivienda urbana). Recuérdese que este es un negocio jurídico de carácter civil, independientemente de que una de las partes sea un comerciante, y por tanto los intereses moratorios que se generan en relación con los cánones adeudados, una vez se finiquite el contrato, son intereses civiles, esto es, el 6% efectivo anual. Lo mismo ocurre con el reconocimiento de intereses moratorios sobre las sumas cobradas por concepto de servicios públicos dejados de cancelar, que debe ordenarse a esta misma tasa, como en principio lo ordenó la señora juez entutelada”¹ (comillas, cursivas y subrayado fuera del texto original).

De esta manera, queda resuelto lo que corresponde a uno de los reparos fundamentales que sustenta el motivo de disenso de la parte ejecutante, pasándose inmediatamente a resolver lo que corresponde al otro punto materia de discordia.

La parte demandante pretende que se revoque el numeral 4º de la orden de apremio, por cuanto *“(...) la póliza de seguros 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 el seguro está amparando obligaciones futuras atendiendo que SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. 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 sería procedente 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”.*

Para resolver lo planteado, tenemos que el artículo 422 del C.G.P, establece lo siguiente: *“(...) 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de*

¹M.P. ANTONIO BOHÓRQUEZ ORDUZ. Proceso de tutela de segunda instancia promovida por JUAN DESIDERIO QUIROGA SANTAMARÍA contra el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Y OTROS. Radicado Interno Tribunal 794 de 2005, del 12 de diciembre de 2005

las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley (...)".

De la misma manera, el artículo 430 del C.G.P, señala que "(...) *Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal (...)*".

Por su parte, el inciso 2º del artículo 431 del C.G.P, en tratándose de prestaciones periódicas, permite librar orden de pago, no sólo de las sumas vencidas, sino también de las que en lo sucesivo se causen, como a su vez el artículo 88 *ídem* le permite al demandante sobre prestaciones periódicas pedir que se condene al demandado a las que se llegaren a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva.

Igualmente, el artículo 1096 del C.Co. contiene una acción de subrogación, la cual se regula, así: "*El asegurador que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro (...). Habrá también lugar a la subrogación en los derechos del asegurado cuando éste, a título de acreedor, ha contratado el seguro para proteger su derecho real sobre la cosa asegurada*".

Un examen somero de alguna de las normas decantadas en precedencia, permite concluir que sólo podrá librarse mandamiento de pago cuando con la demanda se acompañen los documentos que presten mérito ejecutivo, es decir, el Juez 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 demandante, tal y como lo establece el artículo 422 del C.G.P.

Pues bien, descendiendo dentro del caso en concreto tenemos que junto con la demanda se presentó un documento denominado "POLIZA DE SEGURO COLECTIVO DE CUMPLIMIENTO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO" que fue suscrito entre la entidad **GRUPO INMOBILIARIO PADILLA Y ASOCIADOS S.A.S.** hoy **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** como tomador y asegurado, los arrendatarios como afianzados y **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.** como aseguradora; pactándose allí expresamente que: "(...) *ampara a el ASEGURADO contra el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento o renta a cargo de los arrendatarios, respecto de los contratos de arrendamiento escritos, perfeccionados, legalizados y celebrados por el ASEGURADO en calidad de arrendador, contratos*

cuyos ingresos a la póliza hayan sido aceptados expresamente por LA ASEGURADORA. Si los cánones o sus incrementos no se ajustan a la normatividad jurídica o exceden los montos permitidos, LA ASEGURADORA solo los amparara hasta los límites máximos legales”.

Atendiendo lo consignado en el documento que se enuncia, también se allegó con la demanda el respectivo contrato de arrendamiento suscrito entre la entidad **GRUPO INMOBILIARIO PADILLA Y ASOCIADOS S.A.S.** hoy **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** y el aquí demandado y, además, una “DECLARACION DE PAGO Y SUBROGACIÓN DE UNA OBLIGACIÓN”, en donde se expone por parte del representante de la inmobiliaria en cuestión: “(...) *hace constar por el presente documento que la sociedad antes mencionada ha recibido de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A indemnización por el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios, en relación con el contrato de arrendamiento relativo al inmueble: CR 23 37 11 AP 302 ciudad BUCARAMANGA (SANTANDER) (...) Las obligaciones anteriormente citadas corresponden al contrato de arrendamiento celebrado entre la empresa arrendadora arriba citada con los siguientes arrendatarios JIMÉNEZ RODRÍGUEZ EZEQUIEL. Como consecuencia del pago recibido en virtud de la reclamación del seguro expedido en la póliza Colectiva de cumplimiento para contratos de arrendamiento número 11401, que atendió SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR ésta última ha quedado subrogada en todos los derechos que corresponden a la arrendadora que recibió la indemnización.*”.

Es de resaltar que en la demanda no se alega, ni se aportó como anexo de la misma prueba de que el contrato de arrendamiento incumplido se hubiere cedido a favor de la parte demandante **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.**, ni facultad en tal sentido obrante en el contrato o póliza de seguro colectivo de cumplimiento para contratos de arrendamiento.

Así entonces, se advierte que el título ejecutivo en el presente asunto lo constituye tanto el contrato de arrendamiento aportado con la demanda como la certificación proveniente del arrendador **GRUPO INMOBILIARIO PADILLA Y ASOCIADOS S.A.S.** hoy **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, denominada “DECLARACION DE PAGO Y SUBROGACIÓN DE UNA OBLIGACIÓN”, la cual constituye la plena prueba de una subrogación a favor de **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.** de los derechos que le puedan corresponder al arrendador frente al negocio jurídico comentado, conforme a lo preceptuado tanto en el artículo 1669 del

Código Civil y el artículo 1096 del Código de Comercio. Recordemos lo que dicen estas normas:

- Artículo 1669 del Código Civil: *“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”.*
- ARTÍCULO 1096 del Código de Comercio <SUBROGACIÓN DEL ASEGURADOR QUE PAGA LA INDEMNIZACIÓN>: *“El asegurador que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro. Pero éstas podrán oponer al asegurador las mismas excepciones que pudieren hacer valer contra el damnificado”.*

De esta forma, a partir de un análisis de las normas evocadas, refulge evidente que la aseguradora demandante sólo se subroga cuando, en virtud del contrato de seguro colectivo de cumplimiento contratos de arrendamiento, cancela a favor de la **GRUPO INMOBILIARIO PADILLA Y ASOCIADOS S.A.S.** hoy **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** como arrendadora los valores adeudados por los arrendatarios afianzados y, por ello, no es posible librar orden de pago por cánones o cuotas que se sigan causando durante el transcurso del proceso y hasta el pago total de la obligación, dado que sobre la hipotética pretensión por la cual no se libró la orden de recaudo judicial, esto es, *“(…) Se condene a la parte demandada al pago de las sumas por concepto de cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen, junto con sus intereses moratorios sobre los respectivos valores a la tasa máxima legal autorizada a partir de la fecha de exigibilidad de cada uno y hasta el pago total de las obligaciones”*, aún no ha operado subrogación alguna, sin que esto sea óbice para que, de concretarse el susodicho pago, pueda hacer uso de las figuras contempladas en el estatuto procesal, como lo podría ser la acumulación de demandas ejecutivas.

Respecto de lo anterior, recálquese, que el título ejecutivo presentado para su cobro, solo se puede tener para acreditar las sumas pagadas por **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A.** a favor de la entidad **GRUPO INMOBILIARIO PADILLA Y ASOCIADOS S.A.S.** hoy **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** y adeudadas por el arrendatario afianzado hasta el momento



de presentación de la demanda, pero no las causadas de ahí en adelante, pues, reitérese una vez más —mal podría certificarse el pago o subrogación por parte del representante legal de la **METRO CUADRADO NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** sobre la existencia y monto de unas deudas que todavía no existen, que aún no son exigibles-, por cuanto, ello precisamente, iría en contravía de lo especificado en el artículo 1096 del C.Co., el cual nos dice que el asegurador que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe.

De esta manera, ante la carencia de título ejecutivo para el cobro de las sumas que se vayan causando mes tras mes, la censura que se hace al auto resulta sin fundamento alguno y, por ello, lo natural será que se mantenga incólume la orden de recaudo ejecutivo dictada para el 27/02/2024, dado que en la misma no se puede ubicar reparo alguno.

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

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER lo decidido en los numerales 2º y 4º del auto de fecha 27/02/2024, por las consideraciones expuestas en esta providencia.

NOTIFÍQUESE,

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

Bucaramanga, 17 DE ABRIL DE 2024

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: **b45317e10bd2fe997df49c5624fd6ffd2b085d141aa0a172b1c939eaf4988bda**

Documento generado en 16/04/2024 03:09:24 PM

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