



PROCESO: EJECUTIVO
RADICACIÓN: 68001-40-03-001-2023-00459-00
DEMANDANTE: FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.
DEMANDADOS: IVAN CAMILO CORONEL OROZCO
CAMILO ORTIZ OSMA

Auto resuelve recurso de reposición

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2.023).

Se procede a resolver dentro del proceso de la referencia el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, en contra de lo decidido en el numeral 4º del auto de fecha 10/10/2023, a través del cual se dispuso denegar la orden de recaudo judicial frente a una pretensión.

ANTECEDENTES

La parte recurrente solicita que se revoque lo decido en la providencia criticada y, en su lugar, se entre a librar “(...) *mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento y cuotas de administración que se siguen causando junto con sus intereses moratorios hasta que se efectué el pago total de la obligación y, que sean acreditados como pagos por la ejecutante en virtud del contrato de fianza, tal como se solicitó en la pretensión segunda de la demanda*”. Esta posición se fundamenta, así:

Que si bien comprende “(...) *los argumentos que dieron lugar a la negativa del Despacho de librar mandamiento de pago por los conceptos que se siguen causando, considero que debe reconsiderarse esta decisión, para armonizarse con principios procesales como lo son economía procesal y celeridad, como alternativa para evitar múltiples acumulaciones de demandas dentro del sub lite, dada la sucesividad del contrato de arrendamiento y por ende del contrato de fianza, lo cual implica un mayor desgaste al aparato judicial y de las partes*”.

Que hay normas sustanciales y procesales que habilitan “(...) *a un acreedor para hacer exigible a través de proceso ejecutivo, el pago de obligaciones que se sigan causando en virtud de contratos de tracto sucesivo o ejecución periódica*”.

Que al ser “(...) *el contrato de arrendamiento un convenio de tracto sucesivo se predica, por su accesoriedad, esta misma naturaleza del contrato de fianza*” y, por ende, se puede dar aplicación al artículo 431 del C.G.P”.



Que el contrato de fianza “(...) *accesorio al contrato de arrendamiento, es también un contrato de tracto sucesivo, por lo que, señora Juez, se encuentran las obligaciones a cargo de los demandados y pretendidas legítimamente por mi poderdante con la presente acción ejecutiva cobijadas por lo dispuesto en la norma adjetiva citada, iterándose que al tratarse de una prestación periódica, el mandamiento de pago debe comprender además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen y dispondrá que estas se paguen dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento*”.

Que el hecho de que se libre mandamiento de pago “(...) *por las sumas que se siguen causando, no es una circunstancia que posteriormente no vaya a ser objeto de verificación, puesto que, al seguir adelante con la ejecución y presentarse la liquidación del crédito, previa aprobación de la misma por parte del operador judicial, tal como sucede con el pago de las cuotas de administración, habrá que acreditar el pago por parte de la ejecutante a la sociedad arrendadora, de los conceptos incluidos en la liquidación*”.

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 el punto del auto atacado por vía del recurso impetrado por la parte demandante, toda vez que la decisión repelida se encuentra ajustada a derecho. A continuación, se explica cómo es que se llega a esta conclusión:

El artículo 422 del C.G.P, establece 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de 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.

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 "CONTRATO DE FIANZA" que fue suscrito entre **ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA.** como tomador y beneficiario, los arrendatarios como afianzados y **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** como afianzadora; pactándose allí expresamente que: "(...) *Por medio del presente escrito, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. (...) se constituye en fiador a partir del 01 de Junio de 2022 (...) Respecto de las obligaciones que a continuación se relacionan, contraídas en el contrato de arrendamiento que inició el día 01 de Junio de 2022 con ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA como arrendador, sobre el inmueble ubicado en la CALLE 42 17-19 APTO 301 EDIFICIO TORRE CENTRAL 42 P.H. BARRIO CENTRO del municipio de BUCARAMANGA comprendiendo los siguientes conceptos: 1. El pago de los cánones de arrendamiento con sus respectivos incrementos y/o modificaciones que omita pagar EL ARRENDATARIO. 2. El pago de las cuotas de administración que se encuentren a cargo de EL ARRENDATARIO, y que éste no haya pagado. Para afianzar las cuotas de administración a cargo de EL ARRENDATARIO, es necesario que estén incluidas*



dentro del contrato de arrendamiento, lo cual hace referencia a que EL ARRENDADOR recibirá la administración junto con el canon de arrendamiento, y a su vez EL ARRENDADOR pagará directamente la cuota de administración a la Administración de la Propiedad Horizontal”.

Atendiendo lo consignado en el documento que se enuncia, también se allegó con la demanda el respectivo contrato de arrendamiento suscrito entre **ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA.** y los aquí demandados y, además, una “DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE PAGOS”, en donde se expone por parte del representante de la inmobiliaria en cuestión: “(...) *en virtud del contrato de fianza No. 113089, celebrado entre la sociedad que represento y FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A. en calidad de fiadora/afianzadora, en el que se afianzaron determinadas obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito por ADMINISTRADORES INMOBILIARIO DURAN & ULLOQUE LTDA. en calidad de ARRENDADORA, sobre el inmueble ubicado en el APARTAMENTO 301 CALLE 42 # 17-19 EDIFICIO “TORRE CENTRAL 42” PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -SANTANDER, con IVAN CAMILO CORONEL OROZCO (...) y (...) CAMILO ORTIZ OSMA (...) en calidad de DEUDOR SOLIDARIO (...) mi representada ha recibido, a la fecha de expedición de esta declaración y certificación, los siguientes pagos”.*

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 **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.**, ni facultad en tal sentido obrante en el contrato de fianza.

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 **ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA.** denominada “DECLARACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE PAGOS”, la cual constituye la plena prueba de una subrogación legal a favor de **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** de los derechos que le puedan corresponder al arrendador frente al negocio jurídico comentado, conforme a lo preceptuado tanto en el artículo 1668 del Código Civil. Recordemos lo que dice esta norma:

➤ Artículo 1668 del Código Civil: “Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:



1o.) Del acreedor que paga a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca.

2o.) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado.

3o.) Del que paga una deuda a que se halla obligado solidaria o subsidiariamente.

4o.) Del heredero beneficiario que paga con su propio dinero las deudas de la herencia.

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

6o.) Del que ha prestado dinero al deudor para el pago, constando así en escritura pública del préstamo, y constando además en escritura pública del pago, haberse satisfecho la deuda con el mismo dinero.

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” (subrayado y cursiva fuera del texto original).

De esta forma, a partir de un análisis de la norma evocada, refulge evidente que la parte demandante sólo se subroga cuando, en virtud del contrato de fianza que recae sobre un contrato de arrendamiento, cancela a favor de la **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** como arrendadora los valores adeudados por los arrendatarios afianzados y, por ello, no es posible librar orden de pago por cánones o cuotas de administración 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, “(...) *LIBRAR mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento, y cuotas de administración que se sigan causando mes a mes junto con sus respectivos intereses moratorios desde la presentación de la demanda hasta cuando se efectúe el pago total y, que sean acreditados como pagos por la ejecutante en virtud del contrato de fianza*”, 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 prevista en el artículo 463 del C.G.P.



Respecto de lo anterior, recálquese, que el título ejecutivo presentado para su cobro, solo se puede tener para acreditar las sumas pagadas por **FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.** a favor de **ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA.** y adeudadas por los arrendatarios afianzados 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 **ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS DURAN & ULLOQUE LTDA.** 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 1668 del C.C., el cual nos dice que se produce la subrogación por ministerio de la ley, entre otros, cuando se paga una deuda a que se halla obligado solidaria o subsidiariamente.

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 10/10/2023, 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 el numeral 4º del auto de fecha 10/10/2023, por las razones planteadas en precedencia.

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, 31 DE OCTUBRE DE 2023

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: **4bd254f2a146145b201fef2b59e4a3ec8cebf4a39bc274fd3fc668049b11b42b**

Documento generado en 30/10/2023 01:48:46 PM

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