

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, para lo que estime proveer.
Bucaramanga, **10 de noviembre de 2021**.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
Secretario

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, **diez de noviembre de dos mil veintiuno**.

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponde dentro de esta demanda **Ejecutiva** radicada bajo el radicado de la referencia, promovida por **LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)**, en contra de **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)**, **CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES (C.C. N° 91.179.711)** Y **ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)**.

1. DE LOS MOTIVOS PARA DICTAR SENTENCIA ESCRITA.

Revisado el trámite surtido dentro del presente trámite se tiene que:

- 1) Se está frente a una demanda en forma, la cual cumple con los requisitos establecidos en los Arts. 82, 83, 84, 375 y ss del CGP;
- 2) En la presente Litis, las partes son personas habilitadas para actuar y comparecer al proceso;
- 3) Este despacho es competente para conocer del presente trámite por la cuantía, la vecindad de las partes y el lugar de cumplimiento de la obligación;
- 4) Existe legitimación en la causa por activa, así como por pasiva;
- 5) Se satisface el derecho de postulación consagrado en el Art. 73 del CGP;
- 6) Conforme a lo establecido en el artículo 132 del CGP (**control de legalidad**), en el presente asunto no se advierten vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso.

Ahora bien, frente al material probatorio ofertado por las partes encuentra este estrado judicial que el obrante al expediente es suficiente para dirimir la cuestión en términos de las excepciones de fondo planteadas como así se indicó en auto de **2 de septiembre de 2021**, pues dentro de la presente litis, es innecesario surtir el interrogatorio a las partes o el recaudo de testimonio alguno. Dicho lo anterior, las probanzas se han de centrar en exclusiva a la documental aportada pues de ella es posible extraer las circunstancias de modo, tiempo y lugar a fin de resolver las excepciones planteadas.

En resumen, entonces, por economía procesal encuentra este estrado judicial viable el **dictar sentencia anticipada de manera escrita**, atendiendo lo preceptuado en el inciso 3°, numeral 2° del Art. 278 del CGP y pese a no haberse decretado la práctica de pruebas anteriormente. Adicionalmente, la decisión de dictarse sentencia anticipada de manera escrita responde a las condiciones especiales devenidas de la declaratoria de emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 en el territorio nacional, encontrándose conforme a lo dispuesto en el **Acuerdo PCSJA20-11517 de 15 de marzo de 2020 del Consejo Superior de la Judicatura** y los demás que le han precedido, siendo que en

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

casos puntuales como el que aquí llama, debe dársele la mayor celeridad a la resolución de la litis.

En otras palabras, ante la carencia de pruebas adicionales que practicar diferentes a la documental aportada al plenario por las partes, se procede a darle solución a la litis.

2. SÍNTESIS DEL LITIGIO

2.1 DE LA DEMANDA.

LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178) promovió demanda ejecutiva en contra de **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)**, **CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES (C.C. N° 91.179.711)** Y **ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)**, para que en ejercicio del derecho de acción que le asiste con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el apartamento 202 del bloque 4 de la Unidad Residencial denominada Altos de Cañaveral Campestre P.H., ubicado en la carrera 24 # 35-30 del municipio de Floridablanca (s), se librase mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

- a) \$16.796.000, correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados desde enero de 2020 a enero de 2021, a razón de \$1.292.000 cada uno.
- b) Por cánones de arrendamiento que se causasen con posterioridad.
- c) Los intereses moratorios generados con ocasión del impago de cada uno de los cánones de arrendamiento anteriormente mencionados.

Los hechos en los cuales se sustenta lo pretendido son los siguientes:

“(…)

PRIMERO: Los señores **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL**, **CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES** y **ÁLVARO LOPEZ CARVAJAL**, en calidad de coarrendatarios, el día 2 de febrero de 2015, tomaron en arrendamiento a la suscrita **LEONOR PARRA LOPEZ** el inmueble **APARTAMENTO 202 DEL BLOQUE 4 UNIDAD RESIDENCIAL DENOMINADA ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE CARRERA 24 No. 35-30 P.H DE FLORIDABLANCA**, por un canon mensual de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000), el cual debía ser cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario por anticipado.

SEGUNDO: El canon de arrendamiento ha incrementado, de conformidad con lo pactado **CLAUSULA SEXTA**, siendo en la actualidad su valor la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.292.000).



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO
RADICADO
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
68-001-40-03-005-2021-00025-00
LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ
CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

TERCERO. Los demandados a la fecha, adeudan cánones de arrendamiento así:

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO AÑO 2020.

CONCEPTO	VALOR CANON
CANON DE ENERO DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE FEBRERO DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE MARZO 2020	\$ 1.292.000
CANON DE ABRIL DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE MAYO DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE JUNIO DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE JULIO DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE AGOSTO DE 2020	\$ 1.292.000

CANON DE SEPTIEMBRE DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE OCTUBRE DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE NOVIEMBRE DE 2020	\$ 1.292.000
CANON DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 1.292.000

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO AÑO 2021.

CANON DE ENERO DE 2021	\$ 1.292.000
------------------------	--------------

CUARTO: En el contrato de arrendamiento fueron autenticadas las firmas y suscrita por los demandados, renunciando de forma clara, expresa a requerimientos y constituciones en mora CLAUSULA DECIMA SEGUNDA, por tanto el presente contrato presta mérito ejecutivo, debidamente aceptado y que hace ley para las partes.

QUINTO: Ante el incumplimiento como mérito ejecutivo inicio la presente acción.

(...)"

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO
RADICADO
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
68-001-40-03-005-2021-00025-00
LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ
CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

2.2 DEL MANDAMIENTO DE PAGO

Mediante auto del 25 de enero de 2021 se libró mandamiento de pago en contra de la parte demandada en los términos solicitados.

2.3 LA DEFENSA

- ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)

En providencia de 11 de febrero de 2021, se dispuso tenle notificado al demandado ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977), conforme a lo dispuesto en el Decreto 806 de 2021, quien atreves de apoderado judicial ejerció en tiempo su derecho de defensa y contradicción.

- Respecto a los hechos de la demanda.

Dicho demandado frente a los hechos expuso en términos sucintos lo siguiente:

- a) El primero, cuarto y quinto son ciertos.
- b) El segundo no es cierto en cuanto a que la clausula sexta del contrato de arrendamiento contempla taxativamente lo siguiente:

“(…)

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada (12) mensualidades en caso de prorroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en un equivalente al que señale el IPC. Al suscribir este contrato **LOS COARRENDATARIOS**, quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

(…)”

Por otro lado, menciona la parte demandada en referencia que el aumento del canon de arrendamiento es una figura constituida en la Ley 820 de 2003 en su artículo 20. Luego entonces, indica dicha parte no discutir que el reajuste se deba hacer anualmente, sino que el efectuado “no es legal y justo”, conforme a lo establecido en la normatividad y el contrato mismo al no haber sido cobrado conforme al incremento del IPC, lo cual conlleva el haberse realizado consignaciones de más desde el año 2016 como se evidencia en el siguiente cuadro:

“(…)”

AÑO	% IPC AÑO ANTERIOR	VALOR TOTAL CON INCREMENTO MAXIMO LEGAL A PAGAR	VALOR CONSIGNADO MENSUALMENTE	DIFERENCIA MENSUAL DE MÁS	DIFERENCIA ANUAL DE MÁS
2015	NO APLICA	NO APLICA	\$950.000	0	0
2016	6,77%= \$64.315	\$1.014.315	\$1.050.000	\$35.685	\$428.202
2017	5,75%= \$58.323	\$1.072.638	\$1.100.000	\$27.362	\$328.344
2018	4,09%= \$43.870	\$1.116.508	\$1.150.000	\$33.492	\$401.904
2019	3,18%= \$35.504	\$1.152.012	\$1.200.000	\$47.988	\$575.856
2020	3,80%= \$43.776	\$1.195.788	\$1.250.000	\$54.212	\$650.544
TOTAL, CONSIGNADO O COBRADO DE MÁS:					\$2.384.850

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO

RADICADO

DEMANDANTE:

DEMANDADO:

EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)

68-001-40-03-005-2021-00025-00

LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)

ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

Conforme a lo anterior, manifiesta la parte demandada que el canon para el año 2020 seria la suma de \$1.195.788 y para este 2021 de \$1.215.040.

- c) El hecho tercero es parcialmente cierto, pues si bien se adeudan ciertos cánones de arrendamiento a la parte demandante, no lo es en la cantidad y el valor manifestado en la demanda, ya que para el año 2020 cobra cada uno de ellos en la suma de \$1.292.000, cuando lo correcto es \$1.195.788. Así mismo, se han realizado abonos y pagos que no fueron repostados por la parte demandante al juzgado. El demandado en referencia adenda los siguientes cánones de arrendamiento reales y ajustado a la legalidad así:

“(…)

CONCEPTO	VALOR REAL (CON AJUSTE DE IPC AÑO ANTERIOR)	ESTADO ACTUAL
CANON DE ARRENDAMIENTO ENERO DE 2020.	\$1.152.012	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO FEBRERO DE 2020.	\$1.195.788	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO MARZO DE 2020.	\$1.195.788	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO ABRIL DE 2020.	\$1.195.788	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO MAYO DE 2020.	\$1.195.788	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO JUNIO DE 2020.	\$1.195.788	CANON PAGADO CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO JULIO DE 2020.	\$1.195.788	CANON CON ABONO DE \$516.248 CON RECIBO DE CONSIGNACIÓN
CANON DE ARRENDAMIENTO AGOSTO DE 2020.	\$1.195.788	TOTAL, ADEUDADO: \$679.540
CANON DE ARRENDAMIENTO SEPTIEMBRE DE 2020.	\$1.195.788	SE ADEUDA
CANON DE ARRENDAMIENTO OCTUBRE DE 2020.	\$1.195.788	SE ADEUDA
CANON DE ARRENDAMIENTO NOVIEMBRE DE 2020.	\$1.195.788	SE ADEUDA
CANON DE ARRENDAMIENTO DICIEMBRE DE 2020.	\$1.195.788	SE ADEUDA
CANON DE ARRENDAMIENTO ENERO DE 2021.	\$1.195.788	SE ADEUDA
CANON DE ARRENDAMIENTO FEBRERO DE 2021.	\$1.215.040	SE ADEUDA

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

Conforme a lo anterior, el total adeudado por cánones de arrendamiento es la suma de \$9.069.308 y no \$16.796.00, siendo que se han efectuado abonos a la cuenta de la arrendadora N° 602-070037.63 de Bancolombia que ascienden a \$7.647.200.

- Respecto a la excepción de fondo planteada.

Como excepciones de fondo propuso la innominada:

“(…)

Consistente en que la demandante señora **LEONOR PARRA LOPEZ**, con quien el señor **ADEL MEZA CARVAJAR**, suscribió en el año 2015, contrato de arrendamiento no ostenta ni nunca ha ostentado la calidad de **propietaria del inmueble** objeto de contrato de arrendamiento, APARTAMENTO 202 DEL BLOQUE 4 UNIDAD RESIDENCIAL DENOMINADA ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE **CARRERA 24 No. 35-30 P.H DE FLORIDABLANCA-SANTANDER**, de Matricula Inmobiliaria 300-219086 a su vez no cuenta con ningún poder o autorización por escrito del propietario, para exigir dicha obligación, entendiéndose entonces que el título ejecutivo por el cual se promueve esta demanda **carece de validez** y se deberá dar por terminado el proceso.

Adicionalmente que no ha demostrado que tenga el uso, goce y disfrute de dicho bien.

(…)”

- Respecto a las pretensiones de la demanda.

Considera la parte demandada excepcionante excesiva las pretensiones de la demanda en tanto que:

- La deuda concerniente a los cánones de arrendamiento es menor a la aludida por la parte accionante, puesto que no tuvo en cuenta los abonos realizados y lo pagado de más por concepto del incremento del IPC.
- El contrato de arrendamiento no se prorrogará para el año 2021 al no ser la intención del arrendatario demandado, lo cual ya fue puesto en conocimiento de la arrendadora, siendo estimada su entrega a fines de febrero de 2021.
- Los intereses moratorios deben ser liquidados conforme al monto real adeudado, teniendo en cuenta la prohibición del cobro de aquellos durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, con ocasión a la emergencia en salud solicitada (Decreto 570 de 2020).

• ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL.

ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247), se notificó del mandamiento de pago en debida forma, respecto a la presente demandada guardó silencio, como así se anotó en providencia de 25 de mayo de 2021.

• CESAR AUGUSTO TORRES LEXMES

Respecto a tal demandado la parte actora desistió de lo pretendido, a lo cual el juzgado se pronunció favorablemente en auto de 9 de junio de 2021.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

2.4 RÉPLICA DE LA PARTE EJECUTANTE

De los exceptivos propuestos por **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)**, se le corrió traslado al extremo activo mediante auto de **13 de julio de 2021**, quien frente a lo contestado manifestó en términos breves lo siguiente:

- El arrendatario **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL** aceptó y reconoció la modificación del incremento de los cánones de arrendamiento anuales, las cuales fueron verbales pero validadas mes a mes según lo decantado por la ley y la jurisprudencia. A tal punto, nunca hubo objeción por parte del arrendatario.
- Entendiendo que la excepción de fondo llamada innominada se sustenta en la falta de legitimación por activa, solo basta anotar que dentro del ordenamiento jurídico colombiano no se debe tener la calidad de propietario de un bien inmueble para ejercer de arrendatario.
- El contrato de arrendamiento allegado tiene validez como título ejecutivo al cumplir con lo contemplado en el artículo 422 del CGP. El atacar su validez ha debido ser a través de recurso de reposición contra el mandamiento.

2.5 DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS.

En auto de **2 de septiembre de 2021** se decretó la práctica de pruebas y se dispuso el dictarse sentencia escrita con ocasión a que el material probatorio ofertado por las partes obrante al expediente es suficiente para dirimir la cuestión en términos de los exceptivos planteados.

2.6 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

La parte demandante allegó a través de correo electrónico escrito de alegatos de conclusión mediante el cual, en términos generales, se ratificó en lo expuesto tanto en la demanda como en el escrito que descorre el traslado de las excepciones propuestas por la parte demanda, en donde se destaca de lo mencionado lo siguiente:

- El que desde la fecha de la constitución del contrato de arrendamiento hasta la entrega del inmueble acontecida el 19 de marzo de 2021, la parte arrendataria aceptó el incremento pactado en la suma de \$50.000 como se demuestra en todos los acuerdos y pagos que se ejecutaron año tras año bajo el mismo incremento.
- La modificación del canon de arrendamiento fue aceptada de manera libre y voluntaria. Evidencia de ello es la terminación por pago total de la obligación acontecida dentro del proceso ejecutivo iniciado en contra del aquí demandado excepcionante por el no pago de los cánones durante el año 2018 tramitado a instancia del Juzgado Segundo Civil Municipal de Bucaramanga bajo el radicado N° 68001400300220180040500.
- Como lo establece la Ley 820 de 2003 en su artículo 20, se optó por incrementar anualmente y aceptado mes a mes año a año la suma de \$50.000 con notificación personal, lo cual no da derecho a reintegro alegando la falta de comunicación. Dicho incremento no se torna ilegal sino al contrario, legalmente por debajo de lo

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

legalmente autorizado (cuyo tope es el 1% del doble del valor catastral).

d) El arrendador puede ser o no el propietario del bien dado en arriendo.

Por su parte, el apoderado judicial de **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL** allegó a través de correo electrónico escrito de alegatos de conclusión mediante el cual, en términos sucintos se ratificó en lo expuesto en la contestación de la demanda, en donde se destaca lo siguiente:

- a) Que los presuntos acuerdos de pago a que hace en mención la parte demandante en donde se aceptan las renovaciones frente al canon de arrendamiento de fecha 4 de noviembre de 2010, corresponden a otro contrato totalmente diferente al que aquí compete, siendo que este tiene como fecha de firma el 2 de febrero de 2015.
- b) No es cierto que exista modificaciones contractuales frente al valor de los cánones de arrendamiento del contrato que aquí se estudia, o por lo menos no se aportó prueba alguna en el momento procesal oportuno. Entonces, las partes deben ceñirse taxativamente a lo estipulado en el ordenamiento jurídico y el contrato de arrendamiento.
- c) Se observa una variante en el incremento del canon cobrado por la demandante de \$50.000 anualmente, lo cual no es ajustado a la legalidad, encontrándose pagos excesivos de más realizado por el arrendatario, ya que los cobros de aumento se debieron realizar de acuerdo con el IPC del año anterior según la Ley y el contrato.
- d) Los incrementos de cánones solo se deben hacer efectivos desde el mes de febrero, fecha en la cual se firmó el contrato en 2015.
- e) El incremento del canon de arrendamiento de vivienda urbana es ilegal cuando aquel es superior al IPC del año anterior y cuando se hace sin que hayan transcurrido 12 meses.
- f) Al ser el valor real del canon de arrendamiento para el año 2020 la suma de \$1.195.788, descontados los abonos efectuados, los cánones adeudados ascienden a \$9.069.308.
- g) El arrendatario de buena fe confió en lo cobrado por la arrendadora. No obstante, en razón a que o bien se efectuaron cobros ilegales o porque no existe prueba alguna de modificación contractual, al demandado se le ha cobrado de más la suma de \$ 2.384.850.
- h) En consecuencia, el demandado por los cánones de arrendamiento solo adeuda la suma de \$6.684.458.
- i) No haberse renovado el contrato de arrendamiento para el año 2021.
- j) Por decreto presidencial con ocasión de la emergencia sanitaria surtida por el Covid -19, durante los meses de abril, mayo y junio de 2020 no es dado el cobro de interese moratorios.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

3. DEL CASO Y SU SOLUCIÓN

A fin de desarrollar lo pertinente, sea recordar que el Código Civil Colombiano consagra en su artículo 1494 la fuente de las obligaciones así:

“ARTÍCULO 1494. FUENTE DE LAS OBLIGACIONES. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”

Entonces, con base en la norma citada, se tiene que las obligaciones pueden surgir del concurso de voluntades de dos o más personas, como en los contratos en el cual se incluye los que versan sobre el arrendamiento de bienes inmuebles. Al respecto, el mismo compendio normativo, estipula en su artículo 1602, que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Por su parte, se establece en el artículo 1973 del Código civil que el arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, por un lado, a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio, un precio.

Descendiendo al contrato de arrendamientos de vivienda urbana, la ley 820 de 2003 establece que *“(e)l contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*

Seguidamente, en el artículo 3° de la norma en cita, se estipula que el contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. No obstante, en uno u otro caso, la ley solo impone como formalidades del contrato que las partes estén de acuerdo con al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Ahora bien, conforme a lo estipulado en el Art. 8 de la precitada Ley, son obligaciones del arrendador del contrato de arrendamiento de vivienda urbana las siguientes

1. *Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

2. *Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.*
3. *Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.*
4. *Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo. En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;*
5. *Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.*

Y por parte del arrendatario, éste se encuentra obligado a:

1. *Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.*
2. *Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.*
3. *Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.*
4. *Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y*
5. *Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.*

Dicho lo anterior, revisado el contrato de arrendamiento base de la presente ejecución celebrado entre el demandante y los aquí demandados, encuentra este estrado judicial que aquel reúne las características de este tipo de contratos como son el ser:

- a) Bilateral, por cuanto ambas partes de manera recíproca se obligan;
- b) Oneroso, ya que a cambio del goce de la cosa arrendada se paga un precio;
- c) Conmutativo, en cuanto existe equivalencia en las prestaciones mutuas;
- d) Consensual, ya que no está sujeto a formalidades especiales;
- e) De tracto sucesivo, ya que no se cumple en un solo momento, sino que se prolonga en el tiempo; y
- f) De administración, en tanto que quien funge como arrendador no se sustrae de la pertenencia de la cosa arrendada.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

Conforme a lo expuesto en precedencia, resulta claro ante la ley colombiana y el sano ejercicio del derecho de acción aducido en el presente caso, el haberse individualizado en el contrato de arriendo base de la ejecución el inmueble sobre el cual recae, esto es al indicarse que es inmueble ubicado en la carrera 24 No. 35-30 P.H, apartamento 202 del bloque 4, de la unidad residencial Altos De Cañaveral Campestre del Municipio de Floridablanca. Incluso, en su cláusula Decima Quinta se anotó los linderos de aquel. De tal suerte, el contrato de arrendamiento allegado como base de la ejecución cumple con lo dispuesto en el Art. 422 del CGP, al ser claro, expreso y exigible, no habiéndose elevado en contra del mandamiento de pago reparo alguno.

A fin de resolver el caso en cuestión y pese a que la parte de manera expresa tan solo elevó como excepción de fondo la que anotó como innominada, salta a la vista el haberse esgrimido en el escrito de contestación de la demanda argumentos que se encuadran dentro del cobro del cobro de lo no debido y pago parcial.

- **COBRO DE LO NO DEBIDO.**

Valga mencionar que, tratándose aquí del arrendamiento de una vivienda urbana, establece el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 que:

“(…)

✦ **ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO.** El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

(…)”

Mientras tanto, el artículo 20 de la citada Ley 820 de 2003 señala que:

“(…)”

✦ **ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

(…)”

Descendiendo al caso, es propicio puntualizar que una vez suscrito el contrato de arrendamiento de vivienda urbana base de ejecución el 2 de febrero de 2015 por la suma inicial mensual de \$950.000, el incremento cada 12 meses conforme a la normativa dispuesta en la materia, en atención a las reglas imperativas que se aplican al tipo contractual presente, no ha debido sobrepasar los siguientes montos:

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

AÑO	INCREMENTO	INCREMENTO CANON	NUEVO CANON
2015	3,66%		\$ 950.000
2016	6,77%	\$ 64.315	\$ 1.014.315
2017	5,75%	\$ 58.323	\$ 1.072.638
2018	4,09%	\$ 43.871	\$ 1.116.509
2019	3,18%	\$ 35.505	\$ 1.152.014
2020	3,80%	\$ 43.777	\$ 1.195.791
2021	1,61%	\$ 19.252	\$ 1.215.043

Montos aquellos que discrepan de los mencionados en el texto de la demanda (hechos y pretensiones), pues por ejemplo allí se dice que para el año 2020 el canon correspondió a \$1.292.000, cuando en realidad ha debido ser a partir de febrero de ese año tan solo la suma de \$1.195.791, conforme al aumento previsto en razón al IPC. En principio entonces, podría tenerse como cierto el haber efectuado el arrendatario el pago de reajustes de cánones de arrendamiento superiores a los legalmente establecidos en la normativa colombiana cuando se trata del arriendo de inmuebles destinados a vivienda urbana.

En sintonía, advierte este despacho que dentro del contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes el 2 de febrero de 2015, se acordó un reajuste automático anual de la renta equivalente al incremento del IPC, sin necesidad de requerimiento alguno. Frente a tal situación, resulta forzoso pensar que siendo de conocimiento público el IPC para la arrendadora y el arrendatario, le era dado a las partes el realizar la simple operación matemática necesaria para establecer el canon de arrendamiento reajustado.

Luego entonces, como quiera que los medios probatorios no dan cuenta de que el arrendatario le hubiese manifestado a la arrendadora su inconformidad con el monto de los cánones de arrendamiento a pagar desde el 2016 a 2020 y solo fue con ocasión de la presente demanda que adujo molestias al respecto, tal situación en principio podría tomarse como un indicador de la intención del arrendatario de mantener el contrato, más no conlleva tener plena certeza de que así ocurrió y menos aún el de existir condiciones de igualdad respecto del otro contratante para oponerse a los reajustes anuales señalados.

De lo hasta aquí dicho se extrae que el contrato se prorrogó automáticamente conforme a lo señalado en el artículo 6° de la Ley 820 de 2003 y como quiera que ninguna de las partes acudió ante la jurisdicción para el reajuste de los cánones, es claro que el convenio inicial siguió rigiendo la relación jurídica, en tanto que el caudal probatorio no da cuenta que aquel hubiese sido reformado de manera escrita alguna, y con ello que, los reajustes anuales a los cánones de arrendamiento han de ceñirse a lo acordado en la cláusula sexa del contrato de arrendamiento, esto es al IPC. Resulta preponderante entonces que, tratándose de un contrato de arrendamiento escrito, cualquier modificación a su clausulado ha debido cumplir con la formalidad de dejarse también en papel, por lo que no es del recibo de este estrado judicial el que aquel fue objeto de modificaciones verbales como así lo ha argumentado la parte demandante.

Ahora bien, la carga de demostrar que en efecto fueron pagados sumas superiores por concepto de reajustes a los cánones de arrendamiento anuales recaía en la demandada, para lo cual ha debido aportar mes a mes cada uno de los comprobantes de pago de aquellos desde el año 2016 hasta que se realizó la entrega material del inmueble; sin embargo, de lo señalado por la parte actora tanto en el escrito que descurre la contestación de la demanda como en el de alegatos de conclusiones, se extrae que los incrementos en

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO
RADICADO
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
68-001-40-03-005-2021-00025-00
LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ
CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

estricto sentido no se sometieron al IPC del año anterior, obedeciendo más bien al supuesto acuerdo **de aumentar los cánones en cincuenta mil pesos anualmente.**

Es de recalcar que la sola recepción del dinero por el arrendador no es suficiente para tener como probado un supuesto acuerdo de voluntades en torno al ajuste anual de los cánones de arrendamiento diferente a lo señalado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento – *y más bien pueden poner de presente el estar ante una relación jurídica que se avista como desigual*-. Por consiguiente, esta llamado a que dentro del presente tramite el ajuste de los cánones de arrendamiento se ciña en estricto sentido a los aumentos del IPC, lo cual conlleva a que la diferencia pagada sea imputada en principio a los intereses moratorios generados por el no pago de ciertos cánones de arrendamiento y luego al capital adeudado.

En otras palabras, una vez realizadas las operaciones matemáticas del caso conforme a la información anotada en el siguiente cuadro, arrojó como resultado que la parte demandada desde febrero de 2016 hasta diciembre de 2019 -fecha esta última en la cual no presentaba mora en el pago de los cánones de arrendamiento-, pagó de más la suma de \$1.686.301 a la aquí arrendadora demandante.

AÑO	IPC por año	Reajuste Canon Conforme IPC \$	CANON MENSUAL SEGUN IPC \$	CANON EFECTIVAMENTE PAGADO	Numero de Meses Efectivamente Cancelados con Reajuste	Diferencia entre el Canon Efectivamente Pagado y el Canons Mensual Según IPC \$	Acumulado Anual \$
2015	3,66%	\$ -	\$ 950.000	\$ 950.000		\$ -	\$ -
2016	6,77%	\$ 64.315	\$ 1.014.315	\$ 1.050.000	12	\$ 35.685	\$ 428.220
2017	5,75%	\$ 58.323	\$ 1.072.638	\$ 1.100.000	12	\$ 27.362	\$ 328.343
2018	4,09%	\$ 43.871	\$ 1.116.509	\$ 1.150.000	12	\$ 33.491	\$ 401.892
2019	3,18%	\$ 35.505	\$ 1.152.014	\$ 1.200.000	11	\$ 47.986	\$ 527.846
TOTAL							\$ 1.686.301

Puestas así las cosas, dicho saldo a favor del demandado habrá de imputarse al canon insoluto de los meses de enero de 2020, junto con los demás abonos efectuados a la obligación en cobro como se evidencia en la siguiente tabla:

Mes Canon	Valor del Canon Mensual	Canon Adeudado Luego Imputar lo Pagado	Abono	Interes Moratorio Generado	SUBTOTAL
ene-20	\$ 1.152.014	-\$ 534.286,54	\$ -	\$ -	\$ -
feb-20	\$ 1.195.791	\$ 661.504	\$ 1.247.000	\$ 35.027	\$ -
mar-20	\$ 1.195.791	\$ 645.322	\$ 1.200.000	\$ 46.823	\$ -
abr-20	\$ 1.195.791	\$ 687.936	\$ 2.200.000	\$ 56.470	\$ -
may-20	\$ 1.195.791	-\$ 259.803	\$ -	\$ -	\$ -
jun-20	\$ 1.195.791	\$ 935.988	\$ 2.000.000	\$ 78.147	\$ -
jul-20	\$ 1.195.791	\$ 209.926	\$ 1.200.000	\$ 29.566	\$ -
ago-20	\$ 1.195.791	\$ 235.283	\$ -	\$ 70.071	\$ 305.354
sep-20	\$ 1.195.791	\$ 1.195.791	\$ -	\$ 331.239	\$ 1.527.030
oct-20	\$ 1.195.791	\$ 1.195.791	\$ -	\$ 307.161	\$ 1.502.952
nov-20	\$ 1.195.791	\$ 1.195.791	\$ -	\$ 282.592	\$ 1.478.383
dic-20	\$ 1.195.791	\$ 1.195.791	\$ -	\$ 259.146	\$ 1.454.937
ene-21	\$ 1.195.791	\$ 1.195.791	\$ -	\$ 235.320	\$ 1.431.111
feb-21	\$ 1.215.043	\$ 1.215.043	\$ -	\$ 214.995	\$ 1.430.038
mar-21	\$ 744.703	\$ 744.703	\$ -	\$ 118.322	\$ 863.025
TOTAL		\$ 8.173.984		\$ 1.818.848	\$ 9.992.831

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO	EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO	68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE:	LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO:	ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

Luego entonces, liquidado el crédito a la fecha en que se profiere la presente sentencia y teniendo en cuenta que el inmueble arrendado fue restituido el 19 de marzo del presente año, se tiene que la parte demandada adeuda por concepto de cánones de arrendamiento causados y no pagados **desde el mes de agosto de 2020 (saldo) a 19 de marzo de 2021**, la suma de \$ 8.173.984, cuyos intereses causados a la fecha corresponde a \$ 1.818.848.

Dicho lo anterior, es preciso anotar que como quiera que el reajuste anual de los cánones debía acontecer en el mes de febrero de 2020, no es dado aplicar aquí el aplazamiento de que trata el artículo 2° del Decreto 579 de 2020 respecto a aquello. Cosa contraria obedece en lo que corresponde a los intereses de mora causados entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, en donde en virtud del artículo 3° del Decreto 579 de 2020 (declarado exequible, con excepción del artículo 6° por la Sala Plena de la Honorable Corte Constitucional mediante la sentencia C-248 de 2020), no le está permitido al arrendador el cobrarlos para ese lapso al arrendatario, pero si los intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento de la tasa de interés bancario corriente en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superfinanciera de Colombia, lo cual fue tenido en cuenta al momento de liquidarse el crédito anteriormente.

En resumen, dicha excepción prospera.

• PAGO PARCIAL

Como quiera que el demandado excepcionante aportó al plenario cinco (5) recibos que acreditan los pagos efectuados en los meses de **julio¹, agosto², septiembre³, octubre⁴ 2020 y febrero⁵ del 2021**, los cuales fueron en su momento aceptados por la parte demandante; sin mayores elucubraciones han de tener como pagos parciales a la obligación en cobro (siendo imputadas primero a intereses y luego a capital). En consecuencia, dicha excepción prospera.

• EXCEPCIÓN INNOMINADA

En lo que atañe a la mal llamada excepción de mérito innominada, centrada en que la aquí demandante no ostenta la calidad de propietaria del bien inmueble arrendado, sin mayores elucubraciones está llamada al fracaso si se tiene en cuenta que la legislación colombiana no impone que quien arrienda un bien sea el propietario de aquel. De tal suerte dicho excepción está llamada al fracaso.

En ese orden de ideas, habrá de ordenarse seguir adelante la ejecución en los términos señalados en el auto de mandamiento de pago de **25 de enero de 2021**, teniendo en cuenta lo aquí predicho en referencia al cobro de lo no debido, el pago parcial anteriormente

¹ De 3 de junio de 2020 por la suma de \$1.247.000, documento digital anexo a la contestación de demanda.

² De 19 de agosto de 2020 por la suma de \$1.200.000, documento digital anexo a la contestación de demanda.

³ De 30 de septiembre de 2020 por la suma de \$2.200.000, documento digital anexo a la contestación de demanda.

⁴ De 9 de octubre de 2020 por la suma de \$2.000.000, documento digital anexo a la contestación de demanda.

⁵ De 5 de febrero de 2021 por la suma de \$1.200.000, documento digital anexo a la contestación de demanda.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

señalado y la liquidación del crédito elaborada dentro de la presente sentencia a fecha 11 de noviembre de 2021⁶.

Como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, se fijará la suma de \$ **699.498 M/Cte.**, de conformidad con el Art. 365 CGP, cifra que habrá de ser incluida en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría de este estrado judicial.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. **DECLARAR** no probada la excepción de mérito planteada por la parte demandada excepcionante **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)**, mal llamada “**INNOMINADA**”, conforme a lo expuesto en la parte motiva.
2. **DECLARAR** probadas las excepciones de mérito esbozadas por la parte demandada excepcionante **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977)**, referidas por el despacho como “**PAGO PARCIAL Y COBRO DE LO NO DEBIDO**”, conforme a lo expuesto en la parte motiva.
3. **SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN** en contra de **ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247)** y a favor del **LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)**, en los términos señalados en el mandamiento de pago dictado dentro de la presente ejecución el **25 de enero de 2021**, teniendo en cuenta lo señalado respecto al cobro de lo no debido y pago parcial.
4. **ORDENAR** el REMATE de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados de propiedad de la parte demandada y los que posteriormente sean objeto de las mismas medidas, previas las formalidades que lo preceden (Art. 448 CGP). Con el producto de la subasta, páguese a la parte ejecutante las costas y el crédito cobrado.
5. **CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Tásense por Secretaría.
6. **FIJAR** como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de los demandados, la suma de \$ **699.498 M/Cte.**, de conformidad con el Art. 365 CGP, cifra que deberá ser incluida en la liquidación de costas a practicar por la Secretaría de este estrado judicial.
7. Practicar la liquidación del crédito de conformidad con las directrices del art. 446 del CGP, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva. **Téngase en cuenta los abonos efectuados a la obligación en cobro efectuados por la parte demandada y lo demás** señalado respecto al cobro de lo no debido y pago parcial.
8. Remitir por secretaria el presente expediente a la **SECRETARIA DE LOS JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, una vez

⁶ Para lo cual es de recalcar que el inmueble arrendado fue restituido el 19 de marzo del presente año y que los cánones de arrendamiento adeudados corresponden al saldo del mes de agosto de 2020 y los demás meses subsiguientes hasta el 19 de marzo de 2021.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

PROCESO EJECUTIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
RADICADO 68-001-40-03-005-2021-00025-00
DEMANDANTE: LEONOR PARRA LÓPEZ (C.C. N° 63.328.178)
DEMANDADO: ADEL ANTONIO MEZA CARVAJAL (C.C. N° 72.167.977) Y ÁLVARO LÓPEZ CARVAJAL (C.C. N° 91.218.247).

en firme esta providencia y la que aprueba la liquidación de costas, para que sea repartido al Juez de reparto correspondiente. Lo anterior, en virtud del Acuerdo **PSAA13-9984** emanado del Consejo Superior de la Judicatura el 05 de septiembre de 2013 y con observancia de lo dispuesto en el Acuerdo **PCSJA17-10678** de 26 de mayo de 2017 del Consejo Superior de la Judicatura.

9. Convertir los depósitos judiciales asociados al presente proceso a favor de la **SECRETARIA DE LOS JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** y anexar al expediente una impresión en la que conste dicha transacción. Si no existiesen depósitos judiciales dentro del presente proceso, anéxese constancia en tal sentido. Proceda secretaria con lo de su cargo.
10. Enviar las comunicaciones respectivas a las personas naturales o jurídicas que, por razón de las medias cautelares practicadas dentro del presente expediente, deba consignarse suma de dinero de manera periódica, para que en adelante dichos depósitos se hagan a favor de la **SECRETARIA DE LOS JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**. Proceda secretaria con lo de su cargo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ELÍAS BOHÓRQUEZ ORDUZ
Juez

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No 201. Fijado a las 8: a.m. del día **11 de noviembre de 2021** en el estado electrónico disponible en la web de la Rama Judicial en el respectivo enlace de este estrado judicial.

LUIS ALFONSO TOLOZA SÁNCHEZ
SECRETARIO

Saldo CAPITAL (Canón febrero 2020)	\$ 661.504
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-feb-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	03-jun-2020
TOTAL DÍAS EN MORA	118

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Febrero	29-feb-2020	19,06%	28,59%	23	\$ 10.565
	Marzo	31-mar-2020	18,95%	28,43%	31	\$ 14.206
	Abril	30-abr-2020	18,69%	9,35%	30	\$ 4.875
	Mayo	31-may-2020	18,19%	9,10%	31	\$ 4.909
	Junio	30-jun-2020	18,12%	9,06%	3	\$ 472

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 661.504,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 35.026,75
ABONOS	\$ 1.247.000,00
SUBTOTAL INTERESES DE PLAZO	
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -550.469,25

Saldo CAPITAL (Canón marzo 2020)	\$ 645.322
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-mar-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	19-ago-2020
TOTAL DÍAS EN MORA	166

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Marzo	31-mar-2020	18,95%	28,43%	25	\$ 11.153
	Abril	30-abr-2020	18,69%	9,35%	30	\$ 4.756
	Mayo	31-may-2020	18,19%	9,10%	31	\$ 4.789
	Junio	30-jun-2020	18,12%	9,06%	30	\$ 4.617
	Julio	31-jul-2020	18,12%	27,18%	31	\$ 13.313
	Agosto	31-ago-2020	18,29%	27,44%	19	\$ 8.196

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 645.321,75
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 46.822,85
ABONOS	\$ 1.200.000,00
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -507.855,40

Saldo CAPITAL (Canón abril 2020)	\$ 687.936
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-abr-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	30-sep-2020
TOTAL DÍAS EN MORA	177

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Abril	30-abr-2020	18,69%	9,35%	24	\$ 4.053
	Mayo	31-may-2020	18,19%	9,10%	31	\$ 5.105
	Junio	30-jun-2020	18,12%	9,06%	30	\$ 4.921
	Julio	31-jul-2020	18,12%	27,18%	31	\$ 14.192
	Agosto	31-ago-2020	18,29%	27,44%	31	\$ 14.312
	Septiembre	30-sep-2020	18,35%	27,53%	30	\$ 13.886

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 687.935,60
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 56.469,51
ABONOS	\$ 2.200.000,00
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -1.455.594,89

Saldo CAPITAL (Canón mayo 2020)	\$ -259.804
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-may-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	06-may-2020
TOTAL DÍAS EN MORA	-
SUBTOTAL CAPITAL	\$ -259.803,89
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ -
ABONOS	
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -259.803,89

Saldo CAPITAL (Canón junio 2020)	\$ 935.987
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-jun-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	09-oct-2020
TOTAL DÍAS EN MORA	125

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Junio	30-jun-2020	18,12%	27,18%	24	\$ 14.915
	Julio	31-jul-2020	18,12%	27,18%	31	\$ 19.310
	Agosto	31-ago-2020	18,29%	27,44%	31	\$ 19.472
	Septiembre	30-sep-2020	18,35%	27,53%	30	\$ 18.893
	Octubre	31-oct-2020	18,09%	27,14%	9	\$ 5.557

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 935.987,11
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 78.147,22
ABONOS	\$ 2.000.000,00
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -985.865,67

Saldo CAPITAL (Canón julio 2020)	\$ 209.925
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-jul-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	05-feb-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	214

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Julio	31-jul-2020	18,12%	27,18%	25	\$ 3.486
	Agosto	31-ago-2020	18,29%	27,44%	31	\$ 4.367
	Septiembre	30-sep-2020	18,35%	27,53%	30	\$ 4.237
	Octubre	31-oct-2020	18,09%	27,14%	31	\$ 4.324
	Noviembre	30-nov-2020	17,84%	26,76%	30	\$ 4.132
	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	31	\$ 4.189
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 4.158
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	5	\$ 673

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 209.925,33
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 29.566,04
ABONOS	\$ 1.200.000,00
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ -960.508,63

Saldo CAPITAL (Canón agosto 2020)	\$ 235.282
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-ago-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	462

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Agosto	31-ago-2020	18,29%	27,44%	25	\$ 3.940
	Septiembre	30-sep-2020	18,35%	27,53%	30	\$ 4.749
	Octubre	31-oct-2020	18,09%	27,14%	31	\$ 4.847
	Noviembre	30-nov-2020	17,84%	26,76%	30	\$ 4.631
	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	31	\$ 4.695
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 4.661
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 4.254
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 4.682
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 4.507
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 4.636
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 4.483
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 4.627
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 4.641
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 4.478
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 4.602
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 1.639
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 235.282,37
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 70.071,27
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 305.353,64

CAPITAL (Canón septiembre 2020)	\$ 1.195.791
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-sep-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	431

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Septiembre	30-sep-2020	18,35%	27,53%	24	\$ 19.271
	Octubre	31-oct-2020	18,09%	27,14%	31	\$ 24.633
	Noviembre	30-nov-2020	17,84%	26,76%	30	\$ 23.534
	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	31	\$ 23.860
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 23.687
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 21.619
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 23.798
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 22.904
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.564
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 22.785
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.514
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.589
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 22.761
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.391
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.330

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.195.791,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 331.239,49
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.527.030,49

CAPITAL (Canón octubre 2020)	\$ 1.195.791
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-oct-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	401

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Octubre	31-oct-2020	18,09%	27,14%	25	\$ 19.826
	Noviembre	30-nov-2020	17,84%	26,76%	30	\$ 23.534
	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	31	\$ 23.860
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 23.687
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 21.619
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 23.798
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 22.904
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.564
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 22.785
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.514
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.589
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 22.761
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.391
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.330
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.195.791,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 307.161,29
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.502.952,29

CAPITAL (Canón noviembre 2020)	\$ 1.195.791
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-nov-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	370

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Noviembre	30-nov-2020	17,84%	26,76%	24	\$ 18.791
	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	31	\$ 23.860
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 23.687
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 21.619
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 23.798
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 22.904
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.564
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 22.785
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.514
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.589
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 22.761
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.391
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.330
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.195.791,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 282.591,78
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.478.382,78

CAPITAL (Canón diciembre 2020)	\$ 1.195.791
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-dic-2020
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	340

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2020	Diciembre	31-dic-2020	17,46%	26,19%	25	\$ 19.205
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	31	\$ 23.687
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 21.619
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 23.798
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 22.904
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.564
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 22.785
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.514
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.589
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 22.761
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.391
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.330
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.195.791,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 259.146,26
ABONOS	
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.454.937,26

CAPITAL (Canón enero 2021)	\$ 1.195.791
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-ene-2021
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	309

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2021	Enero	31-ene-2021	17,32%	25,98%	25	\$ 19.066
	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	28	\$ 21.619
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 23.798
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 22.904
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.564
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 22.785
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.514
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.589
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 22.761
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.391
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.330
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.195.791,00
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 235.320,44
ABONOS	
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.431.111,44

CAPITAL (Canón febrero 2021)	\$ 1.215.043
FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS	06-feb-2021
FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS	11-nov-2021
TOTAL DÍAS EN MORA	278

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2021	Febrero	28-feb-2021	17,54%	26,31%	22	\$ 17.227
	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	31	\$ 24.181
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 23.273
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 23.943
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 23.151
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 23.893
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 23.968
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 23.127
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 23.767
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 8.465
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL	\$ 1.215.042,76
SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$ 214.995,41
ABONOS	
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$ 1.430.038,17

CAPITAL (Canón marzo 2021 - proporcional) \$ 744.703

FECHA INICIAL INTERESES MORATORIOS 06-mar-2021

FECHA FINAL INTERESES MORATORIOS 11-nov-2021

TOTAL DÍAS EN MORA 250

AÑO	MES		Interés Bancario Corrient	Interés Mora.	No. Días Mora	Valor Interés
2021	Marzo	31-mar-2021	17,41%	26,12%	25	\$ 11.929
	Abril	30-abr-2021	17,31%	25,97%	30	\$ 14.264
	Mayo	31-may-2021	17,22%	25,83%	31	\$ 14.675
	Junio	30-jun-2021	17,21%	25,82%	30	\$ 14.190
	Julio	31-jul-2021	17,18%	25,77%	31	\$ 14.644
	Agosto	31-ago-2021	17,24%	25,86%	31	\$ 14.690
	Septiembre	30-sep-2021	17,19%	25,79%	30	\$ 14.175
	Octubre	31-oct-2021	17,08%	25,62%	31	\$ 14.567
	Noviembre	30-nov-2021	17,27%	25,91%	11	\$ 5.188
	Diciembre	31-dic-2021		0,00%	-	\$ -

SUBTOTAL CAPITAL \$ 744.703,00

SUBTOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS \$ 118.321,72

ABONOS

SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO \$ 863.024,72

TOTAL CAPITAL	\$	8.173.984
TOTAL INTERESES DE MORA LIQUIDADOS	\$	1.818.848
SUBTOTAL LIQUIDACIÓN CREDITO	\$	9.992.832