

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
RAD. No. 2022-433

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023).

Mediante esta providencia, se profiere la decisión que en derecho corresponde dentro del proceso **EJECUTIVO**, en el que actúa como demandante **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** y como demandados **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO Y TRIMED DISTRIBUIDORA L.T.D.A.** dando aplicación al numeral 2° del Artículo 278 del Código General del Proceso.

1. ANTECEDENTES

DEMANDA

INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S. mediante apoderado presentó demanda en contra de **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO Y TRIMED DISTRIBUIDORA L.T.D.A.**, con el objeto de que se ordene el pago de cánones de arrendamiento, más los que se sigan causando hasta que se cancele el pago total de la obligación contenidos en el Contrato de arrendamiento y los intereses moratorios.

CAUSA: Los pedimentos tienen como fundamento los siguientes hechos:

Que, conforme al contrato de arrendamiento con fecha de inicio 6 de octubre de 2020, **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S** sociedad comercial identificada con Nit: 890.207.305 – 0 entregó a título de arrendamiento al señor **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía No. 15.242.358, en calidad de arrendatario y como deudor solidario **TRIMED DISTRIBUIDORA LTDA** sociedad comercial identificada con Nit: 900.130.530 – 4 representada legalmente por el señor **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía No. 15.242.358, empresa con domicilio en la ciudad de Cartagena - Bolívar lo anterior, respecto del inmueble ubicado en CI 106 N° 026A – 005 Torre 001 Apto 703 C.R. TORRE PICASSO PROVENZA MUNICIPIO BUCARAMANGA – SANTANDER

Que, las partes convinieron fijar como canon de arrendamiento mensual, la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 950.000) los cuales al tenor de la Clausula Tercera del contrato de arrendamiento debían ser cancelados al arrendador o a su orden, en forma anticipada por cada mes calendario, dentro de los primeros cinco (5) días de la respectiva mensualidad.

Que el canon al momento del incumplimiento equivale a la suma de NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 965.295) en razón a que tenido un (1) incremento de conformidad con lo señalado en la cláusula decima del contrato de arrendamiento

Que el término de duración del contrato se fijó doce (12) meses contados a partir del 6 de octubre de 2021, el cual se ha venido renovando automáticamente de conformidad con lo señalado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.

Que las partes demandadas se han venido sustrayendo del cumplimiento del contrato en los términos convenidos, siendo así, que a la fecha de presentación de la demanda adeudan el canon de arrendamiento

desde el mes de noviembre del año 2021 a razón de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS,

Que, como consecuencia de la mora en el pago del canon de arrendamiento y del incumplimiento del contrato, el arrendatario y su deudor solidario se comprometieron a cancelar una suma igual a tres meses del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento, así las cosas, esta suma a título de Clausula Penal conforme a lo señalado en la Clausula Decima Novena del contrato de arrendamiento asciende a \$2.895.885.

Que el demandado al momento de presentación de la demanda adeuda una suma de \$12.548.835.

Que, de conformidad con lo señalado en el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, el arrendatario además del canon o cánones debidos, reconoce pagar al arrendador intereses moratorios calculados a la tasa máxima permitida por la mora en los créditos de libre consumo

Que el título que se está allegando como soporte de la acción, colma los presupuestos descritos por el Art. 422 del Código General del Proceso, razón por la cual solicito se libere mandamiento de pago correspondiente.

2. ACTUACION

2.1 El presente asunto fue presentado el 23 de agosto de 2022 en las oficinas de reparto judicial de esta ciudad, siendo repartido para su conocimiento a este despacho, quien el 05 de octubre de la misma anualidad libró mandamiento de pago por la vía EJECUTIVA SINGULAR de MINIMA CUANTIA, en favor de **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** en contra de **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO Y TRIMED DISTRIBUIDORA L.T.D.A.** por el valor **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$9.652.950)**, por concepto de cánones de arrendamiento contenidos en el contrato de arrendamiento más los que se sigan causando, los intereses de mora desde la fecha indicadas en el auto en que se libró el mandamiento de pago y hasta cuando se verifique el pago total y definitivo de la obligación.

2.2. Notificados los demandados fue notificado de manera positiva del presente asunto de acuerdo a los preceptos de la Ley 2213 de 2022 de conformidad con el soporte documental adjunto que obra en el expediente digital

3. FUNDAMENTOS DE LA DECISION

Los presupuestos procesales concurren en esta relación, en la medida que tanto demandante como demandados tienen capacidad para ser parte en la demanda, atiende las exigencias formales del ordenamiento procesal Civil, por lo que es viable decidir de fondo.

Tiene por finalidad el proceso ejecutivo lograr que el titular de una obligación, pueda obtener su cumplimiento, cuando pide a la jurisdicción que compela a los deudores para tal efecto, en este caso, el pago de una suma de dinero. El C.G.P., se ocupa de esta clase de procesos en el título Unico Capítulo Primero, y con independencia de la modalidad de la ejecución, es necesario que exista un documento que conlleve la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

La claridad del título refiere a que de la literalidad del mismo no surja confusión o ambivalencia, que la obligación se pueda entender en un solo sentido. Expresa, apunta a que de manera taxativa se indique la obligación allí contenida sin que se admita la posibilidad siquiera de duda al respecto, que el título sea cierto, específico y nítido. Finalmente se entiende por actualmente exigible, que la obligación contenida en el título ejecutivo, se encuentra de plazo vencido.

Como quiera que el artículo 422 del Código General del proceso enseña que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor y que constituyan plena prueba.

El Demandado interpone como excepciones: **“PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION”, “MALA FE”, “BUENA FE” Y “COBRO DE LO NO DEBIDO**

Luego de una nueva vista al expediente digital se encontró que en – el contrato de arrendamiento- el demandado se obligaron con su firma a pagar los cánones de arrendamiento y como quiera que incumplió con estas obligaciones, la demandante las hizo exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento que fue firmado por los arrendatarios los que se obligaron solidariamente, por lo que se entiende que el citado documento contiene una obligación clara, expresa y exigible en contra de los demandados y por tal razón se libró mandamiento ejecutivo.

Indudablemente el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral oneroso que implica un acto convencional entre las partes - arrendador y arrendatario - y que precisamente las obligaciones para

las partes surgidas de la convención son exigibles ejecutivamente. El contrato es ley para las partes – Pacta sunt servanda– lo que implica que el convenio de voluntad nacido de la convención vincula derechos y obligaciones exigibles ejecutivamente, así las cosas la excepción propuesta no versa sobre prosperidad.

Ahora respecto de la excepción **“PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION”** Argumenta que el día 19 de agosto de 2022 su poderdante realizó el pago de la suma de DIEZ MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/TE (\$10.294.884), los cuales fueron recibidos a satisfacción en favor de la demandante correspondiente a los cánones de arrendamiento causados desde el mes de noviembre de 2021 hasta el mes de agosto de 2022, por lo que para la fecha de la presentación del escrito de demanda, no existía obligación insoluble por concepto de cánones de arrendamiento en favor de la demandante.

El apoderado de la parte demandante al descender el traslado de las excepciones manifiesta al respecto que el hecho que tanto el abono realizado por el demandado tenga una coincidencia con la fecha de radicación del escrito de demanda, no indica que su actuar este en contravía de principios constitucionales, legales y de buena fe, que se pretende hacer incurrir en error al operador de justicia, toda vez que el demandado informó del abono realizado días después de haberse instaurado la demanda ejecutiva, situación que se desconocía previamente.

De las excepciones que según el artículo 784 del C. de Co. Se pueden proponer contra la acción cambiaria, aquí se plantea la prevista en el numeral séptimo “Las que se funden en quitas o en pago total o parcial, siempre que consten en el título”.

Es del caso entonces acudir al artículo 624 del C. de C., a cuyo tenor “... si el título es pagado, deberá ser entregado a quien lo pague, salvo que el pago sea parcial o solo de los derechos accesorios. En estos supuestos, el tenor anotará el pago parcial en el título y extenderá por separado el recibo correspondiente”.

Estas exigencias legales aquí no hacen presencia totalmente, pues en el contrato de arrendamiento no se dejó constancia que permita inferir alguna especie de pago, pero si se aportó una consignación del Bancolombia a favor del Conjunto Residencial Picasso Apartamento 703 por la suma de \$10.294.884 de fecha 19 de agosto de 2019 consignación que fue consentida.

Para aclarar las inconsistencias que cada una de las partes manifiesta al respecto se procedió a revisar nuevamente el expediente digital y se encontró que la demanda fue presentada en las oficinas de reparto el día 23 de agosto de 2022 y la consignación efectuada por la suma de \$10.294.884 de fecha 19 de agosto de 2019 fue cancelada con anterioridad a la presentación de la por lo que se deduce que ese valor debe ser descontado en el presente cobro; situación esta que determina un pago parcial.

Que es deber de las partes estar sincronizados con sus portantes para evitar errores al momento de presentar sus demandas, más aún cuando el demandante manifestó que el demandado comunicó unos días después de la consignación.

.

Dado entonces que fue debidamente probada la excepción de pago parcial alegada por el ejecutado, resulta razonable entonces, ante la prosperidad de la excepción, disponer que se lleve adelante la ejecución, en contra del demandado, modificándose el mandamiento de pago, se ordene el avalúo y remate de los bienes que con posterioridad se embarguen, se liquiden el crédito, la condena en costas al demandado y se fijen agencias en derecho a favor del demandado.

Respecto de los intereses moratorios se debe dejar claridad que se deben cobrar a la tasa legal en una proporción del seis por ciento (6%) anual desde las fechas de exigibilidad de los meses dejados de pagar, y hasta el día en que se efectuó el pago total de la obligación y no como erróneamente se calificaron en el mandamiento de pago, toda vez que se trata de un contrato para vivienda.

.

Con fundamento en estas consideraciones el Juzgado trece Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar Probada la excepción “**PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION**” que por intermedio de apoderado presento el demandado **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO Y TRIMED DISTRIBUIDORA L.T.D.A.** en atención de los motivos consignados.

SEGUNDO: Seguir adelante la ejecución en contra de **RAFAEL JOAQUIN MARQUEZ SOLANO Y TRIMED DISTRIBUIDORA L.T.D.A.** para que cancele a la demandante: desde el 5 de septiembre de 2022 por valor de \$ 965.295 más los cánones que se sigan causando en el curso del proceso, y hasta cuando se cancele el pago total de la obligación. (artículo 431 del C.G.P.)

- Por los intereses legales en una proporción del seis por ciento (6%) anual desde las fechas de exigibilidad de cada instalamento, y hasta el día en que se efectuó el pago total de la obligación

TERCERO: Practicar la liquidación del crédito, teniendo en cuenta los demás abonos que se hayan efectuado en el curso del proceso.

CUARTO: Condenar al ejecutado a cancelar las costas del proceso. LIQUIDAR.

QUINTO: Fijese la suma de \$500.000 como agencias en derecho a favor del demandado y a cargo del demandante

SEXTO: Ordene el avalúo y remate de los bienes embargados o de los que con posterioridad se embarguen

SEPTIMO: De conformidad con el acuerdo PSAA13-9984 de septiembre 5 de 2013 envíese el presente proceso a la oficina de Servicios de Ejecución Civil Municipal de Bucaramanga – Reparto para que continúe con el trámite correspondiente si reúne los parámetros establecidos en el respectivo acuerdo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



WILSON FARFAN JOYA
Juez