



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, seis (06) de abril de dos mil veintidós (2022).

RADICADO No. 680014003020-2022-00015-00

Se encuentra el proceso del radicado al Despacho para impartir mérito al **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por la apoderada de la entidad demandante, contra del numeral 2° del auto de fecha 21 de febrero de 2022, a través del cual se negó el mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen, por cuanto la obligación perseguida es por virtud de un Contrato de Fianza al arrendatario y sus coarrendatarios, siendo necesario acreditar primero, que la afianzadora efectuó el pago de los cánones que no asumió el deudor para luego sí, entrar a perseguir el retorno de ese dinero. A dicha labor se descende, tras detallar los siguientes,

ANTECEDENTES

Mediante auto calendado 21 de febrero de 2022, se libró mandamiento de pago en contra de los demandados **JAQUELINE RIVEROS CAMACHO, JORGE ARTURO ARANDA GARCES y PAULA ANDREA RIVEROS**, y a favor de la entidad demandante **INMOFIANZA S.A.S.**, por la suma de \$1'800.000 por concepto de cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, a razón de \$600.000 cada uno, derivados de las obligaciones contenidas en el Contrato de Arrendamiento para Comercio de fecha 21 de diciembre de 2019 visible en el Archivo No. 01 del Exp. Digital, junto con sus intereses moratorios, pero negó el mandamiento respecto de los cánones que se sigan causando.

A razón de lo anterior, la apoderada de la entidad demandante interpuso recurso de reposición contra el numeral 2° del auto que libró mandamiento de pago; en dicho recurso, señaló que se conviene analizar el título ejecutivo allegado con la demanda, el cual corresponde a un Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, acompañado de un contrato de fianza suscrito con la inmobiliaria **MULTICASA LTDA e INMOFIANZA.S.A.S.**, en el cual se estipuló lo siguiente:

“INMOFIANZA SAS pagará los arrendamientos, IVA comercial, cuotas de administración y servicios públicos que se encuentren afianzados y estipulados dentro del contrato de arrendamiento y no hayan sido cancelados por los citados arrendatarios/deudores solidarios. Dicho pago se efectuará el día quince (15) del mes siguiente a aquel en que



*se produzca el atraso en la cancelación de los conceptos afianzados, siempre y cuando se de aviso de la mora a **INMOFIANZA SAS**, de conformidad con lo*

*Establecido en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de **INMOFIANZA SAS**, el cual hace parte integral del presente contrato".*

Apoyó lo descrito en el artículo 2365 del Código Civil, que refiere a Obligaciones afianzables, siendo posible afianzar un contrato de arrendamiento con el objetivo de que el fiador, en este caso el demandante **INMOFIANZA S.A.S.**, responda por los cánones que los arrendatarios no cancelen oportunamente, es decir, por obligaciones a plazo y futuras que se deriven del contrato de arrendamiento afianzado. Adicionalmente, para que se tenga en cuenta que el artículo 431 del C.G.P, advierte que cuando se trata de prestaciones periódicas, la orden de pago comprende las que en sucesivo se causen.

Refirió también que, el contrato de fianza ampara las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento por ser 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 la fianza está amparando obligaciones futuras conforme a lo dispuesto por el artículo 2365 del C.C., la entidad demandante en su calidad de fiador, se encuentra obligada incluso de aquellos conceptos 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.

Por último aduce que, en los contratos bilaterales, ambas obligaciones deben cumplirse simultáneamente, por tanto, la simultaneidad se convierte en un requisito de exigibilidad, y dentro del asunto se tiene que la entidad ejecutante ha venido cumpliendo a cabalidad con sus obligaciones de afianzamiento sobre los cánones de arrendamiento derivados del contrato suscrito entre las partes, dado que el deudor sigue teniendo la tenencia del bien inmueble, es por ello, que no se debe desconocer que ante los hechos éste está totalmente notificado de la obligación que subyace, ya que se viene realizando gestión de cobranza por la ejecutante desde el primer momento en que incurrió en mora en los cánones de arrendamiento y que la afianzadora ha venido asumiendo, de manera que solicita se reponga el numeral 2° de la providencia recurrida respecto a la negación allí impuesta, y en su lugar se libre mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen por cuanto la obligación perseguida es por virtud de un Contrato de Fianza al arrendatario y sus coarrendatarios.



En tanto, procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Previo a resolver el recurso interpuesto, es necesario traer a colación lo referente a la oportunidad de interponer el recurso de reposición contra los autos que profiera el Juez, para así dar trámite al caso en concreto, esto a la luz de lo establecido por el Código General del Proceso en el artículo 318, es decir, **deberá interponerse** con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito y **dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto**, y para el caso en comento, fue radicado dentro de término y en consecuencia acomete esta operadora judicial la labor de resolver la procedencia o no de la petición.

La apoderada de la parte demandante a través del recurso de reposición, busca que se reponga el numeral 2° del auto de fecha 21 de febrero de 2022, mediante el cual se NEGÓ el mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen, por cuanto la obligación que aquí se persigue es por virtud de un contrato de fianza al arrendatario y a sus coarrendatarios, siendo necesario acreditar primero, que la afianzadora efectuó el pago de los cánones que no asumió el deudor para luego sí entrar a perseguir el retorno de ese dinero.

Ahora bien, ante los argumentos expuestos por la abogada recurrente, la suscrita Juez señala que no accederá a lo peticionado en el recurso, toda vez que lo alegado, si bien se trata de cuotas periódicas y de un contrato de afianzamiento, en principio, a la ejecutante no le corresponde realizar ese pago y mucho menos, recibir el reembolso, ya que la razón por la cual se causa ese pago es porque los demandados no cumplieron con el acreedor principal, y para ello, se tendría que certificar la existencia de la subrogación que se efectúe. La obligación inicialmente contraída no fue con quien se celebró el contrato de fianza, es decir, no es **INMOFIANZA S.A.S.**, quien se encontraba en principio inmersa en la relación contractual celebrada entre partes y legitimada para cobrar el canon de arrendamiento, ello sólo se da cuando por virtud del incumplimiento del arrendatario, **INMOFIANZA** entra a pagar en su lugar y luego, repite contra el deudor principal.

Sumado a lo anterior, es dable aclarar que, cuando existen obligaciones periódicas o de tracto sucesivo, las mismas deben estar soportadas mediante certificaciones expedidas por la entidad competente y de las cuales ya exista una subrogación sustentada, pero a su vez, cuando se trate de entidades afianzadoras constituidas en garantes de las obligaciones contraídas por arrendatario y sus codeudores, para ello se debe tener en cuenta los rubros o valores que ya se encuentren certificados, en virtud del Contrato de Fianza, que determinan de manera clara y precisa cuales son los montos que avalaron, y solo esos son los que se tendrán en cuenta para determinar si hay cabida para



librar la orden de pago por concepto de atraso de pagos, pero no de causaciones futuras que no tienen estribo para su cobro.

Así las cosas, no se repondrá el numeral 2° del auto que libró mandamiento de pago, de fecha 21 de febrero de 2022, y se continuará el proceso tal y como se determinó en dicho proveído.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el numeral 2° del auto de fecha 21 de febrero de 2022 (mandamiento de pago), conforme a lo dispuesto en líneas precedentes.

SEGUNDO: CONTINUAR con el trámite procesal que corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,¹

CYG//

Firmado Por:

Nathalia Rodriguez Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 020
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:

28b10efa2f93710a45b22ad591acc2b4eaa5ae6029bb31be19f672a51dfccd5b

Documento generado en 06/04/2022 04:18:09 PM

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

¹ La presente providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico No. 054 del 07 de abril de 2022 a las 8:00 a.m.