



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinte (2020).

RADICADO No. 680014003020-2020-00216-00

Se encuentra el proceso al Despacho para impartir mérito al **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por el apoderado de la parte demandada **FREY JAVIER ESTUPIÑAN LOPEZ** y **ORLANDO BASTOS GARCIA**, contra el auto de fecha 24 de julio de 2020, a través del cual se libró mandamiento de pago. A dicha labor se descende, tras detallar los siguientes,

ANTECEDENTES

Mediante auto calendarado 24 de julio de 2020, se libró mandamiento de pago en contra de los demandados **FREY JAVIER ESTUPIÑAN LOPEZ** y **ORLANDO BASTOS GARCIA**, y a favor de la demandante **KETTY LUCIA GALEANO LOPEZ**, por la suma de \$12'500.000, por concepto del canon de arrendamiento del mes de julio de 2020, derivado de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento para comercio de fecha 27 de agosto de 2019, junto con sus intereses moratorios y los demás cánones que se sigan causando durante el trámite de este proceso.

Los demandados fueron notificados por correo electrónico el día 19 de agosto de 2020 de conformidad con el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, posteriormente el día 25 del mismo mes y año, a través de su apoderado judicial presentaron recurso de reposición contra el auto en mención, en donde el togado señaló que el título allegado a la presente ejecución carece de los requisitos formales para ser tenido como tal porque al momento de presentar la demanda ejecutiva y de librarse el mandamiento de pago, no era exigible de conformidad con el artículo 422 del C.G.P.; además alega que desde el punto de vista de los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios construidos por nuestros máximos tribunales de justicia, a partir del hoy derogado artículo 2035 del C.C., en tratándose del pago de la renta en los contratos de arrendamiento, es precedente judicial de obligatoria observancia, el de que para que se considere que existe mora en el pago de la renta, ésta debe comprender un periodo entero, es decir, que si su pago se ha pactado por mensualidades, como en el presente asunto, para que pueda predicarse que el arrendatario ha incurrido en mora en el pago de la renta, tal mora debe comprender un periodo entero, entendido el mismo como el haber usado y gozado la cosa o el bien objeto del arrendamiento la totalidad de la mensualidad, y al terminar el último día de la misma, no se



pague la renta, pues de lo contrario se está frente a un simple retardo, que en ninguna circunstancia constituye una verdadera mora.

De igual forma, señala que en el contrato de arrendamiento del presente asunto, los arrendatarios se obligaron a pagar la renta de \$12.500.000 mensuales, el día 2 de cada periodo mensual, sin embargo, en el PARAGRAFO UNO de la cláusula TERCERA, previeron la posibilidad del no pago en la fecha exacta del día 2 de cada periodo mensual, y al efecto muy claramente pactaron que *“...En caso de mora en el pago del precio de arrendamiento, LOS COARRENDATARIOS reconocerán y pagaran durante ella a EL ARRENDADOR una sanción moratorio (sic) igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes que se liquidaran sobre las sumas no pagadas...”*, efectivamente se previó la posibilidad de un pago posterior al día 2, evento en el cual, se pactó, se pagaría un interés de mora conforme a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes; de manera que ni para la fecha precisa de interposición de la demanda, ni para la del mandamiento ejecutivo, existía mora alguna en el pago de la renta, dándose un simple retardo en su pago y con respecto del cual se pactó el pago de un interés de mora a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes.

Expuesto lo anterior, la parte recurrente solicita revocar el mandamiento de pago, y se proceda a denegar el mismo.

Del recurso antes descrito, se corrió traslado, y frente al mismo la parte actora a través de su apoderada se pronunció señalando que la parte demandada reconoce el contrato de arrendamiento, esto es que proviene de su deudor, alegando “un simple retraso”, haciendo parcialidad en el texto total de la CLAUSULA TERCERA, omitiendo, que si bien se estableció un pago de intereses, tal cobro, es *“sin perjuicio de las acciones que inicie el ARRENDADOR”*, y en su parte final se indica que *“el contrato presta mérito ejecutivo para su cobro”*.

Agrega también, que los cánones fueron pactados por mes anticipado y debían ser cancelados el día 2 de cada mes, por lo que la mora se dio a partir del 3 de julio de 2020, al no haber sido cancelado el canon de arriendo el día 2 de ese mismo mes, de manera que para el día 3 de julio ya había un incumplimiento según lo acordado en el contrato de arrendamiento para comercio base de la presente ejecución, y la mora empieza cuando no se cumple la obligación dentro del término estipulado para ello, situación que también da lugar al inicio de las acciones judiciales respectivas y al cobro de intereses moratorios sobre las sumas adeudadas.

Así las cosas, la parte ejecutante solicita se mantenga el mandamiento de pago.

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.

Los demandados a través del recurso de reposición, buscan que se revoque el auto de fecha 24 de julio de 2020 mediante el cual se libró mandamiento de pago en su contra, porque la obligación contenida en el contrato de arrendamiento para comercio aquí ejecutado no cumple con el requisito formal de la exigibilidad del mismo y por ende, no puede ser tenido en cuenta como título ejecutivo de conformidad con el artículo 422 del C.G.P., pues puntúan que los cánones se deben cancelar el día 2 de cada mes pero la mora no empieza a correr sino hasta que se cumple un periodo completo de arriendo sin pago, es decir, que el título ejecutivo contenido en el contrato de arrendamiento no tenía exigibilidad sino hasta el día 3 de agosto de 2020, día en que se cumplía el periodo completo de arriendo sin haberse cancelado el mismo, de lo contrario, los demandados solo estarían inmersos en un pequeño retardo en su cumplimiento, más no en mora.

Frente a este argumento, el Despacho señala que el contrato de arrendamiento para comercio de fecha 27 de agosto de 2019 aquí ejecutado cumple con cada uno de los requisitos formales establecidos para ser un título ejecutivo conforme lo exige el código general del proceso en su Art. 422, es decir, contienen obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles que provienen del deudor y constituyen plena prueba contra él, pues la parte demandada no realizó el pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2020, que debía ser cancelado el día 2 de ese mes, tal y como se estipuló en la cláusula tercera del contrato.

Cabe agregar que el pago de los cánones de arrendamiento están pactados para realizarse los días 2 de cada mes, y su pago se hace de manera anticipada, y a ello se obligaron los aquí demandados en su calidad de arrendatarios, por ende, al no haberse cancelado el valor del canon correspondiente al mes de julio de 2020 el día 2 del mismo mes, los señores **FREY JAVIER ESTUPIÑAN LOPEZ y ORLANDO BASTOS GARCIA** incumplieron con dicha obligación generando el derecho a la arrendadora de exigir judicialmente su cumplimiento y exigiendo además el pago de los respectivos intereses moratorios, es decir, si no se cancelan los cánones de arrendamiento dentro del plazo fijado para ello, su cobro se hace exigible a través de la respectiva acción judicial.



Es de aclarar, que en la legislación colombiana, el retardo en el cumplimiento de las obligaciones adquiridas, automáticamente las constituye en mora, pues toda obligación que no sea satisfecha dentro del término señalado para ello, se considera en mora, y el deudor moroso debe correr con las consecuencias de esta, enfrentando acciones legales y cancelando los intereses moratorios a que haya lugar. No existe en la normatividad comercial el simple retardo en el pago de obligaciones, pues una obligación se cumple (total o parcialmente) o se incumple, y en cada situación hay consecuencias, en la primera positivas y en la segunda negativas como lo es el cobro de intereses moratorios.

El pago de los cánones de arrendamiento fue una obligación clara y expresa, al incumplirse ello, los mismos se hacen exigibles, estando la arrendadora en todo su derecho de iniciar las acciones judiciales a que haya lugar, no existe un tiempo determinado en el que el deudor deba estar en mora para que su acreedor pueda presentar el respectivo proceso ejecutivo, eso queda al libre arbitrio de este último, de manera que si el acreedor desea exigir judicialmente el cumplimiento de acreencia al día siguiente en que esta se hizo exigible, lo puede hacer, pues a partir de ese momento el deudor estaría en mora.

En síntesis, este Despacho informa que el título ejecutivo allegado con la presente demanda cumple con los requisitos formales para ser ejecutado por vía judicial, por ende, el mandamiento de pago de fecha 24 de julio de 2020 se mantendrá incólume.

Por último, en atención a los poderes allegados por parte de los señores **FREY JAVIER ESTUPIÑAN LOPEZ** y **ORLANDO BASTOS GARCIA**, una vez verificados los mismos, este Despacho **RECONOCE PERSONERÍA** al **Dr. ORLANDO HERNANDEZ OSORIO** identificado con la cédula de ciudadanía número 5'735.261 de San Andrés Santander y Tarjeta Profesional No. 60.768 del C.S. de la J. como apoderado judicial de estos, en los términos del poder conferido.

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

RESUELVE:

PRIMERO: **NO REPONER** el auto de fecha 24 de julio de 2020, conforme a lo dispuesto en líneas precedentes.

SEGUNDO: **RECONOCER PERSONERÍA** al **Dr. ORLANDO HERNANDEZ OSORIO** identificado con la cédula de ciudadanía número 5'735.261 de San Andrés Santander y Tarjeta Profesional No. 60.768 del C.S. de la J. como apoderado judicial de los demandados, en los términos del poder conferido.



TERCERO: Una vez ejecutoriada la presente providencia, por secretaría contrólese el término para contestar la demanda y continuar con el trámite procesal pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,¹

GAB//

Firmado Por:

**NATHALIA RODRIGUEZ DUARTE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

47b34d06b3939e319303d93299f8531f04a9c93c286e48df2b6e5fe6c331abd6

Documento generado en 17/09/2020 04:35:44 p.m.

¹ La presente providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico No. 104 del 18 de septiembre de 2020 a las 8:00 a.m.