

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

REF: EJECUTIVO
DEMANDANTE: PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS
EMPRESA UNIPERSONAL U.E.
DEMANDADO: ALEJANDRO SOTO CASTRO Y OTRO
RAD: 680014003-023-2017-00125-00

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del asunto de la referencia, con apoyo en lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P.

-. ANTECEDENTES

La compañía **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNIPERSONAL E.U.**, obrando a través de apoderado judicial, impetró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de **LILIANA PAOLA GUTIERREZ ACEVEDO** y **ALEJANDRO SOTO CASTRO**, para que, mediante los trámites propios del proceso ejecutivo de mínima cuantía, se librara mandamiento de pago por las sumas y conceptos relacionados en el libelo introductorio.

-. LOS HECHOS

PRIMERO. Se aduce que el 19 de noviembre de 2015, entre **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS E.U.**, (arrendador) y **LILIANA PAOLA GUTIERREZ ACEVEDO** (arrendataria) y **ALEJANDRO SOTO CASTRO** (deudor solidario), se celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 25 No. 35 – 16 Torre 2, Apt. 407, del Condominio San Lucas Downtown, del Municipio de Bucaramanga.

SEGUNDO. Se manifiesta que el contrato de arrendamiento se celebró por el término inicial de 12 meses, empezando el 01 de diciembre de 2015, prorrogable automáticamente en iguales condiciones, pactándose como canon la suma de \$961.000, monto dentro del cual se entiende incluida la cuota de administración por la suma de \$131.000, pagaderos de forma anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes.

TERCERO. Se señala que los demandados se encuentran en mora de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016, así como el canon del mes de enero de 2017, por la suma total de \$3.970.758.

CUARTO. Se indica que los demandados se encuentran en mora de pagar las cuotas de administración correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2016, así como la cuota del mes de enero de 2017, por la suma total de \$548.000.

QUINTO. Se afirma que el 16 de julio de 2016, la compañía AFIANZACREDITO INMOBILIARIA DE SANTANDER S.A., celebró contrato de fianza No. 67.581, con la aquí demandante PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS E.U., constituyéndose en fiador y deudor solidario de las obligaciones contraídas por virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento que soporta el recaudo de la referencia, pagando así los cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudas por la arrendataria.

SEXTO. Se narra que dentro del mencionado contrato, AFIANZACREDITO INMOBILIARIA DE SANTANDER S.A., encargó a PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS E.U., por la diputación contemplada en los artículos 1634, 1638 y 1639 del C. Civil, la obligación de promover el proceso ejecutivo respectivo, con miras a lograr el recaudo de las sumas adeudadas por la pasiva.

SÉPTIMO. Se menciona que el contrato de arrendamiento que soporta la acción ejecutiva de la referencia, presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del C.G.P.

-. EL TRÁMITE

La demandada LILIANA PAOLA GUTIÉRREZ ACEVEDO, se tuvo como notificada por aviso del auto de mandamiento de pago, desde el 15 de julio de 2017, quien dentro del término de traslado de la demanda guardó silencio.

A su turno, la curadora Ad – litem del demandado ALEJANDRO SOTO CASTRO, contestó la demanda en término, pronunciándose frente a los hechos y pretensiones, para enseguida invocar las excepciones de mérito que denominó, “Cobro de lo no debido”, “El contrato es ley para las partes”, “Inexigibilidad del título ejecutivo presentado en el contrato de arrendamiento” y la “Genérica o innominada”.

Cumplido lo anterior, por auto de 22 de abril de 2019, se dio traslado de las exceptivas de mérito a la parte demandante, quien dentro del término otorgado para tal fin se pronunció sobre el particular.

Posteriormente, mediante escrito del 9 de mayo de 2019, el extremo actor presentó solicitud de reforma a la demanda, en el sentido de modificar la pretensión primera y tercera, así como los

hechos segundo, quinto y sexto, el acápite de la competencia y la cuantía, así como también se allegó prueba documental, contrato de fianza No. 67.581.

En respuesta a lo anterior, por auto del 03 de septiembre de 2019, por reunir los requisitos formales, se admitió la reforma a la demanda y, en consecuencia, se modificó el inciso 2° del numeral 1° de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago proferido el 13 de marzo de 2017, en los siguientes términos, veamos:

“**PRIMERO.** Por el trámite del proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía, se libra mandamiento de pago a favor de la demandante **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNIPERSONAL E.U.**, quien actúa a través de apoderado judicial, para que los demandados **ALEJANDRO SOTO CASTRO y LILIANA PAOLA GUTIÉRREZ ACEVEDO**, le paguen en el término de CINCO (05) días, las siguientes sumas:

- Por concepto del capital adeudado por los cánones de arrendamiento relacionados así:

(...)

-. **\$886.000**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2016.

-. **\$886.000**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.”

En todo lo demás el auto de apremio se mantuvo incólume.

I. CONSIDERACIONES

1. Los consabidos presupuestos procesales, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad procesal y competencia se hallan actualizados en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente.

Desde el punto de vista de la actuación, tampoco observa el Despacho causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, de modo que ello aunado a lo anterior, conllevaría a decidir el fondo, mediante sentencia.

2. Ahora bien, de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para concurrir al proceso. Por lo mismo, la parte demandante ostentaba el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de su pretensión, la cual puede concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración, tanto fáctica como jurídica.

De tal suerte, como en el asunto que ocupa nuestra atención, el pilar sobre el cual se ha construido la acción ejecutiva, ha sido el incumplimiento por parte de los deudores en pagar la obligación dineraria en la forma y términos acordados, pero como la curadora Ad – litem de uno de los demandados cuestiona la reclamación efectuada por la parte demandante, le corresponde a esta sede judicial entrar a analizar tanto los supuestos fácticos, como los jurídicos y obviamente, con base en las probanzas existentes emitir la decisión que corresponda.

En este orden de ideas, se impone entonces el estudio de las excepciones de fondo propuestas por la curadora Ad – litem del demandado ALEJANDRO SOTO CASTRO, pues orientadas a enervar las pretensiones es preciso indagar si en el asunto *sub lite* tienen esa virtualidad.

-. DEL CASO CONCRETO

Empezara el Despacho por memorar que, en el proceso ejecutivo para el cobro de los cánones de arrendamiento u obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de arrendamiento, que inicia el arrendador - legitimado en la causa por activa -, la demanda debe estar acompañada del documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, atendiendo lo dispuesto por el artículo 422 del C.G.P.

En efecto, el título ejecutivo, exigido para esta clase de ejecución, es el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante - arrendador - y el demandado, arrendatario, respectivamente. Por lo tanto, se observa que el extremo actor cumplió con el requisito indispensable de allegar el contrato de arrendamiento.

Luego, si en gracia de discusión fuera, no cabe duda que el documento base del recaudo que aquí se pretende, presta mérito ejecutivo, en los términos previstos por el artículo 422 *ibídem.*, según el cual:

“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 norma en comento se desprende que el título ejecutivo debe reunir condiciones de fondo que atañen a que de este documento emerja, a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además, líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

Quedando claro tales elementos, se procede ahora a examinar el contrato de arrendamiento allegado al expediente como base del recaudo, de cara a los requisitos a que antes se hizo alusión, veamos:

Se observa un documento suscrito el 19 de noviembre de 2015, entre PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS E.U., (arrendador), LILIANA PAOLA GUTIÉRREZ ACEVEDO (arrendataria) y ALEJANDRO SOTO CASTRO (deudor solidario), contrato que tiene por objeto el bien inmueble ubicado en la carrera 25 No. 35 – 16 Torre 2, Apt. 407, del Condominio San Lucas Downtown, del Municipio de Bucaramanga, teniendo una destinación exclusiva para vivienda urbana y habiéndose pactado un canon mensual de \$961.000, monto dentro del cual se entiende incluida la cuota de administración por la suma de \$131.000, pagaderos de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes, con una duración de 12 meses contados a partir del 1 de diciembre de 2015, renovable a su vencimiento de manera automática por periodos iguales, si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado con no menos de 90 días de antelación.

Así mismo, se pactó que la mora del arrendatario en el pago del canon en la oportunidad, lugar y forma acordada, o el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato, autoriza al arrendador para cesar el arriendo y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin requerimiento previo alguno.

En este sentido, el mencionado título es claro, toda vez que es *fácilmente inteligible y entendible en un sentido univoco*; de igual modo, es expreso, como quiera que, *no es necesario acudir a elucubraciones o suposiciones, por la misma instrumentación de la obligación*, y, finalmente, es exigible, *al incorporar un derecho que puede cobrarse ejecutivamente, pues no está sujeto a condición o plazo alguno*, como en efecto se verá.

De lo dicho, es claro que el contrato de arrendamiento adosado al expediente como báculo de recaudo, reúne los requisitos de que trata el artículo 422 del C.G.P., y como tal constituye título ejecutivo.

Dilucidada esta cuestión preliminar, se abordará el estudio de la excepción de mérito denominada, “Cobro de lo no debido”, no sin antes advertir que por razones de técnica jurídica, su análisis se abordará en conjunto con las nombradas, “El contrato es ley para las partes” e “Inexigibilidad del título ejecutivo presentado en el contrato de arrendamiento”, pues más allá de la denominación literal, en su conjunto, estructuran un mismo argumento, por ende, su resolución se valdrá de consideraciones comunes.

Aclarado lo anterior, el Despacho sintetiza la carga argumentativa de los antelados medios de defensa, en los términos que a continuación se exponen, veamos:

-. Que en el líbelo de la demanda, por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, se solicita el pago de la suma de \$1.023.000, por cada uno, monto que discrepa de la realidad de lo acordado, teniendo en cuenta que en la Cláusula Décimo Novena del contrato de arrendamiento, se estipuló que el canon se reajustará cada 12 meses, en una proporción igual al 100% del incremento que haya

tenido el índice de precios al consumidor (IPC), del año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del término del contrato o al de la prórroga vigente.

Así las cosas, es claro que el reajuste del monto del canon para los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, no es conforme al incremento del (IPC), que para la fecha era de 5.75%.

-. Que por expreso mandato del artículo 1602 del C. Civil, los contratos son ley para las partes, por ende, los contratantes deben estarse sólo a lo válidamente estipulado en ellos.

-. Que en el caso de la referencia la discrepancia existente entre las sumas cuyo pago se deprecia por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, y lo estipulado en el contrato de arrendamiento en punto del reajuste de los cánones, redundaría en la inexigibilidad de la obligación.

Pues bien, a efecto de desatar los citados medios exceptivos, el Despacho se remitirá a la Cláusula Décimo Novena del contrato de arrendamiento, cuyo contenido se transcribirá *in extenso*, en lo pertinente, por la importancia que reviste para la resolución del presente asunto, veamos:

“DECIMO NOVENA: REAJUSTES. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, se reajustará el precio mensual del canon de arrendamiento, en forma automática y sin requerimiento alguno por parte de la arrendadora, en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior al vencimiento del término del contrato o al de la prórroga vigente (...)”

Así las cosas, como el contrato de arrendamiento se suscribió el 19 de noviembre de 2015, con una vigencia inicial de 12 meses, empezando el 01 de diciembre de 2015 y finalizando el 30 de noviembre de 2016, es claro que, habiendo operado la prórroga tácita, el precio de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, por hacer parte de la nueva vigencia del contrato, debieron reajustarse en una proporción del 6.77%, que corresponde al 100% del incremento del (IPC) certificado por el DANE, para el año calendario inmediatamente anterior al de la prórroga vigente, esto es, para el 2015.

Se sigue de lo dicho, que como para el primer año del contrato, el canon de arrendamiento se fijó en la suma de \$830.000, en consecuencia, para la vigencia comprendida entre el 01 de diciembre de 2016 y el 30 de noviembre de 2017, aquel debió incrementarse en un 6.77%, lo que representa un alza de \$56.191, de manera que, para la segunda vigencia del contrato, el canon de arrendamiento debió reajustarse en la suma de \$886.191.

En este orden de ideas, se modificará el inciso 2° del numeral 1° de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago proferido el 13 de marzo de 2017, en los siguientes términos, veamos:

“**PRIMERO.** Por el trámite del proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía, se libra mandamiento de pago a favor de la demandante **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNIPERSONAL E.U.**, quien actúa a través de apoderado judicial, para que los demandados **ALEJANDRO SOTO CASTRO y LILIANA PAOLA GUTIÉRREZ ACEVEDO**, le paguen en el término de CINCO (05) días, las siguientes sumas:

- Por concepto del capital adeudado por los cánones de arrendamiento relacionados así:

-. \$538.758, correspondiente al saldo del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2016.

-. \$830.000, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2016.

-. \$830.000, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2016.

-. **\$886.191**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2016.

-. **\$886.191**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.”

En todo lo demás, el auto de apremio se mantendrá incólume.

Por lo tanto, en cuanto a estas excepciones concierne, habrá que decir que engendran fuerza jurídica probatoria suficiente, capaz de estructurar su prosperidad parcial, con el material de pruebas adosado, debiendo en consecuencia declararse parcialmente probadas.

Por otra parte, en relación con la excepción “Genérica o innominada”, baste con decir que tal medio exceptivo constituye sólo un mecanismo de defensa en abstracto, que surge si se demuestra a lo largo de la actuación; pero como quiera que no concurre circunstancia alguna en el caso que nos ocupa, no hay lugar a ello.

Deviene de todo lo dicho, que en el caso que nos ocupa, se deben adoptar los pronunciamientos a que alude el artículo 443, numeral 4 del C.G.P.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **PARCIALMENTE PROBADAS**, las excepciones de mérito que la curadora Ad – litem del demandado ALEJANDRO SOTO CASTRO, denominó, “Cobro de lo no debido”, “El contrato es ley para las partes” e “Inexigibilidad del título ejecutivo presentado en el contrato de arrendamiento”, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: MODIFICAR el inciso 2° del numeral 1° de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago proferido el 13 de marzo de 2017, el cual quedará así:

“**PRIMERO.** Por el trámite del proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía, se libra mandamiento de pago a favor de la demandante **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS EMPRESA UNIPERSONAL E.U.**, quien actúa a través de apoderado judicial, para que los demandados **ALEJANDRO SOTO CASTRO y LILIANA PAOLA GUTIÉRREZ ACEVEDO**, le paguen en el término de CINCO (05) días, las siguientes sumas:

- Por concepto del capital adeudado por los cánones de arrendamiento relacionados así:

-. \$538.758, correspondiente al saldo del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2016.

-. \$830.000, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre de 2016.

-. \$830.000, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2016.

-. **\$886.191**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2016.

-. **\$886.191**, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2017.”

En todo lo demás, el auto de apremio se mantendrá incólume.

TERCERO: SEGUIR adelante la ejecución en la forma indicada en el auto de mandamiento de pago, teniendo en cuenta la modificación a este introducida por el numeral segundo de la parte resolutive de esta providencia, según se adujo en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Decretar el remate de los bienes embargados y secuestrados, previo avalúo pericial al tenor del artículo 444 del C.G.P., y de los que posteriormente se llegaren a embargar y secuestrar.

QUINTO: Requiérase a las partes para que alleguen la liquidación del crédito, en la forma y términos del artículo 446 del C.G.P.

Para el efecto, se deberá tener en cuenta la modificación introducida al inciso 2° del numeral 1° de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago proferido el 13 de marzo de 2017, conforme a lo expuesto en el numeral segundo de la parte resolutive de esta providencia.

SEXTO: Condénese en costas a la parte demandada, incluyendo como Agencias en Derecho la suma de \$451.875. Tásense en su oportunidad.

SÉPTIMO: Una vez ejecutoriada la sentencia, y de ser procedente, por Secretaría remítase el proceso a la Oficina de Reparto, para que sea repartido a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ROCÍO JOHANA BARRETO JURADO
JUEZ

JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga

La anterior providencia se notifica en el ESTADO (Electrónico) No. 074, y se fija a las 8:00 a.m. hoy 17 de agosto de 2021.

MILDEY ROSSI RAMÍREZ ANGARITA
Secretaria

Firmado Por:

Rocio Johana Barreto Jurado
Juez Municipal
Civil 023
Juzgado Municipal
Santander - 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: **871985cee347d44875779031671bb94337f7acc5f96fa67516e9c73235d03001**
Documento generado en 13/08/2021 08:21:00 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>