



PROCESO: EJECUTIVO.

DEMANDANTE. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S

DEMANDADO: AKMIOS S.A.S

RADICACIÓN: 2024-00062.

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA, ABRIL DIECISEIS (16) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Se acompaña título ejecutivo suficiente para proceder con el mandamiento de pago, consistente en contrato de arrendamiento, providencias judiciales y liquidación de crédito y costas presentada por el ahora demandante en anterior proceso de ejecución.

Sin embargo, no es factible proferir mandamiento de pago contra la sociedad demandada por el total del valor señalado en el aparte de pretensiones.

Es así que SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A., en calidad de subrogada de la sociedad arrendadora JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA. S.A., promueve demanda ejecutiva en contra de EPK KIDS SMART S.A.S, antes INVERSIONES PLAS S.A., INMOBILIARIA JANNA Y CIA. S EN C. Y SALOMON ISAAC JANNA RAAD., para el cobro de cánones de arrendamiento y cuotas de administración con soporte en contrato de arrendamiento de local comercial, asunto que se tramitó en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad bajo el radicado 08001315301220190010502.

Luego de resolverse en primera y segunda instancia debate de excepciones, la demandada INMOBILIARIA JANNA Y CIA. S EN C., procede con el pago de las obligaciones ejecutadas, y en virtud de dicho pago se decreta la terminación del proceso.

En virtud de ese pago, y con soporte en lo dispuesto en el artículo 1668 del Código Civil, promueve demanda de ejecución para el pago de todas las sumas canceladas, en contra de la sociedad AKMIOS S.A.S., antes llamada EPK KIDS SMART S.A.S.

Es el caso que la sociedad ahora demandante, tenía la calidad de arrendataria en el contrato de arrendamiento que sirvió de título ejecutivo en el proceso al conocimiento del Juzgado Doce Civil del Circuito. Veamos pantallazo del aparte pertinente del contrato traído como prueba por el demandante:

las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: Partes e inmueble. 1.1. Arrendador:** JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA. S.A., sociedad domiciliada en Bogotá D.C. y legalmente representada por TITO AUGUSTO GARCIA ORDÓÑEZ, quien es mayor de edad y vecino de Bogotá D.C. . **1.2. ARRENDATARIOS:** INVERSIONES PLAS S.A. REPRESENTADA POR MARGARITA CECILIA MADRID MALO BARVO, INMOBILIARIA JANNA & CIA. S. EN C. REPRESENTADA POR SALOMÓN ISAAC JANNA RAAD, SALOMÓN ISAAC JANNA RAAD EN SU PROPIO NOMBRE todos mayores de edad y vecinos de Bogotá D.C. **1.3.** Los Arrendatarios responderán

Se puede apreciar que fueron tres (03) las personas que integraban el contrato como arrendatarios; INVERSIONES PLAS S.A., INMOBILIARIA JANNA Y CIA. S EN C. Y

SALOMON ISAAC JANNA RAAD. Ya sabemos que INVERSIONES PLAS, se transforma en EPK KIDS SMART S.A.S., y ésta en la ahora demandada AKMIOS S.A.S.

En el contrato, en la parte inicial se da cuenta que trata del arrendamiento de local comercial destinado a actividad comercial, valga la redundancia, lo que se corrobora en la cláusula cuarta:

... las obligaciones de mantenimiento del inmueble, mientras que las de carácter ordinario serán de cargo de los ARRENDATARIOS. **CUARTA. De la destinación:**
4.1: El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente para VENTA DE ROPA. **4.2.** Los Arrendatarios se obligan a iniciar el desarrollo de la Actividad Comercial para la cual esta destinado el inmueble objeto del presente contrato a

Las obligaciones que se generasen en este contrato a cargo de los arrendatarios, deben considerarse como solidarias, por así disponerlo el artículo 825 del Código de Comercio.-

Las obligaciones solidarias que surgieren de dicho contrato, deben regirse por las normas pertinente del Código Civil, en atención a la remisión normativa del artículo 822 del Código de Comercio.

El artículo 1568 del Código Civil prescribe:

ARTICULO 1568. <DEFINICION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS>. En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

Pero en virtud de la convención, del testamento **o de la ley** puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum. (Resalte del juzgado)

Y en relación a este caso en particular, en que el demandante como deudor solidario pagó la totalidad de las obligaciones, el artículo 1579 del Código Civil, preceptúa:

“ARTICULO 1579. <SUBROGACION DE DEUDOR SOLIDARIO>. El deudor solidario que ha pagado la deuda o la ha extinguido por alguno de los medios equivalentes al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, **pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda** (Resalte del juzgado)

Si el negocio para el cual ha sido contraída la obligación solidaria, **concernía solamente a alguno o algunos de los deudores solidarios**, serán estos responsables entre sí, según las partes o cuotas que le correspondan en la deuda, **y los otros codeudores serán considerados como fiadores.-...”**

Frente a lo anterior debe decirse que no puede considerarse a la sociedad demandante CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S., como fiadora, a pesar de la afirmación realizada en el escrito de demanda en el sentido de que: “.. *El inmueble objeto del contrato de arrendamiento mientras estuvo ocupado, fue explotado y utilizado en*

exclusiva por EPK KIDS SMART S.A.S (Hoy AKMIOS S.A.S.) por medio del funcionamiento de un almacén de ropa infantil.-

Lo anterior se dice ya que esa afirmación contenida en el hecho segundo del escrito de demanda, no tiene respaldo en los documentos allegados como título ejecutivo; en el contrato no se afirma tal especie, y por el contrario, da cuenta de que el arrendamiento aprovechaba a todos los arrendatarios:

DE ROPA. **4.2.** Los Arrendatarios se obligan a iniciar el desarrollo de la Actividad Comercial para la cual está destinado el inmueble objeto del presente contrato a más tardar el día doce (12) de mayo de dos mil seis (2.006), so pena de verse obligados a cancelar la suma de ochocientos mil pesos (\$800.000=)m/cte., por cada día calendario de retraso en la iniciación de las actividades comerciales antes

hayan designado por escrito para recibir el inmueble. **SÉPTIMA: De los servicios: 7.1.** El servicio de Energía Eléctrica será pagado por LOS ARRENDATARIOS, los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo serán pagados por LOS ARRENDATARIOS, los servicios de teléfono serán pagados por LOS ARRENDATARIOS, se deja constancia de que el inmueble materia de este contrato se entrega sin línea (s) telefónica (s). **7.2.** Si los Arrendatarios no cancelan en su oportunidad los servicios que le corresponden y como consecuencia, las

El aparte de las cláusulas referidas, da cuenta de que el local comercial sería utilizado por los arrendatarios, no habiendo discriminación alguna en el sentido de que la única usuaria lo sería la sociedad INVERSIONES PLAS, transformada sucesivamente en EPK KIDS SMART S.A.S., y ahora en la demandada AKMIOS S.A.S

Siendo así las cosas, en atención a lo dispuesto en el artículo 1579 del Código Civil, el deudor solidario CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S., en virtud del pago, ha quedado subrogado en la acción del acreedor, pero limitada respecto de sus otros dos codeudores, en la cuota que le corresponda a los mismos. Como esa cuota no se definió en el contrato de arrendamiento, debe entenderse que cada codeudor responde por la tercera parte de las obligaciones surgidas del contrato.

En atención a lo anterior AKMIOS S.A.S., sólo debe responder por la tercera parte de la suma pagada por la ahora demandante CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S.

Ahora, la pretensión 1.2., del escrito de demanda, no puede ser reconocida en la forma propuesta en atención a lo dispuesto en el artículo 430 del C. G del P.- Sólo se reconocerán intereses con base en la tasa de interés bancario más alta permitida por la ley, sobre las sumas correspondientes a cánones y cuotas de administración. Los intereses liquidados sobre esas sumas y pagados en el anterior proceso ejecutivo, no pueden a su vez producir intereses, pues corresponde a rendimientos de capital, es decir al rendimiento de los dineros debidos como prestaciones en atención al contrato de arrendamiento que ha servido de título ejecutivo. Y en lo que hace a las costas, por ser obligación de carácter civil, sólo causan intereses a la tasa legal del 6% anual.

Para esta distinción, se han de tener en cuenta las sumas expresadas en cuadro recogido en el auto que decretó la terminación del proceso por pago total de 27 de marzo de 2023 proferido por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Barranquilla:

TOTALES	
CAPITAL CANONES	\$ 195.433.284
INTERESES CÁNONES	\$ 206.290.973
CAPITAL CUOTAS ADMON	\$ 7.813.444
INTERESES CUOTAS ADMON	\$ 8.111.216
	\$ 417.648.917
CONSIGNACIÓN	\$ 303.770.486
DIFERENCIA	\$ 113.878.431
COSTAS APROBADAS 3/3	\$ 6.111.846
A PAGAR	\$ 119.990.277

Quiere ello decir que el ahora demandante pagó como capital, a título de canones y cuotas de administración, la suma de \$203.246.728, debiendo responder la demandada AKMIOS SAS., por la tercera parte, es decir: \$67.748.909,333. Únicamente sobre esta última suma se han de pagar intereses bancarios por mora, desde la fecha en que el proceso que antecede termina por pago.

El ahora demandante pagó en su momento la suma de \$214.402.189, por intereses causados. El ahora demandado ha de pagar la suma de \$71.467.396,333, sin que haya lugar a que la misma rinda a su vez intereses, según ya se dijo.

Por costas la demandada ha de pagar en esta oportunidad la suma de \$2.037.282, más intereses del 6% anual, desde la fecha del pago por parte de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S.

Por lo anterior el Juzgado,

R E S U E L V E

1. ORDENAR a AKMIOS S.A.S., identificada con el Nit.900.054.711-5, que en el término de cinco (5) días pague a favor de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S., identificada con el NIT 800.250.519-4, las siguientes sumas de dinero: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$67.748.909,33), más los intereses de mora desde el 27 de marzo de 2023 hasta el hasta el pago, liquidados a una tasa que no exceda la certificada periódicamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 884 del Código de Comercio.
2. ORDENAR a AKMIOS S.A.S., identificada con el Nit.900.054.711-5, que en el término de cinco (5) días pague a favor de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S., identificada con el NIT 800.250.519-4, las siguientes sumas de dinero: SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS M/L(\$71.467.396,33), correspondiente a los intereses pagados en el proceso que antecede.
3. ORDENAR a AKMIOS S.A.S., identificada con el Nit.900.054.711-5, que en el término de cinco (5) días pague a favor de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

JANNA S.A.S., identificada con el NIT 800.250.519-4, las siguientes sumas de dinero: DOS MILLONES TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/L (\$2.037.282.00), correspondiente a las costas del proceso que antecede, más intereses del 6% anual, desde 27 de marzo de 2023 hasta el pago.

4. CORRER traslado al demandado, conforme al artículo 91 del C.G.P.-Notifíquesele en la forma establecida en los artículos 291 y 292 del C. G del P., o en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, entendiéndose que en este último caso los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

5. Tener al Dr. VLADIMIR MONSALVE CABALLERO con C.C No. 13.510.927 y T.P. No. 102.954 del C.S de la J. como apoderado de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JANNA S.A.S., en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:
Javier Velasquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Barranquilla - Atlantico

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: **ff30b355041ff8b34286ae4978268c3d211c6c7a4be7f70cd6677f236ee6eb42**

Documento generado en 16/04/2024 09:45:30 AM

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