



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
ITAGÜÍ

Dos de junio de dos mil veintiuno

SENTENCIA N°: 009

RADICADO ÚNICO NACIONAL: 05 360 40 03 001 2017 00399 00

TIPO DE PROCESO: EJECUTIVO – MÍNIMA CUANTÍA.

DEMANDANTE: ARRENDAMIENTOS FIVEZA DEL SUR S.A.S.

DEMANDADO: DIANA PATRICIA OSPINA GARCÍA, NANCY LILIANA OCAMPO CASTRO Y MOISÉS OSPINA CASTAÑEDA

DECISIÓN: Se declara probada la excepción de pago parcial, se ordena modificar el auto que libró mandamiento de pago, en la forma indicada en la liquidación del crédito y se ordena seguir adelante la ejecución.

INSTANCIA: Única.

Teniendo en cuenta que no existen pruebas que practicar más allá de las documentales, allegadas al proceso, se prescinde de la práctica de la audiencia y en su lugar se procederá a dictar sentencia escritural de conformidad con lo previsto en el artículo 278 numeral 2° del C.G.P., en la presente demanda ejecutiva de mínima cuantía, incoado ARRENDAMIENTOS FIVEZA DEL SUR S.A.S. a través de representante legal en contra de DIANA PATRICIA OSPINA GARCÍA, NANCY LILIANA OCAMPO CASTRO Y MOISÉS OSPINA CASTAÑEDA, con fundamento en los artículos 422 y siguientes del CGP

ANTECEDENTES

Hechos y pretensiones. Expone el apoderado de la parte actora que las partes – demandante y demandados – suscribieron el 30 de enero de 2.014, un contrato de arrendamiento de vivienda, sobre el bien ubicado en la carrera 52 No. 70-10 de esta municipalidad, estipulando un canon de arrendamiento de \$580.000, con los incrementos anuales estipulados por la ley.

Que la demandada habitó el bien en referencia hasta el 5 de febrero de 2.017, debiendo cánones de arrendamiento desde el primero de junio de 2.015, hasta la fecha de entrega del bien inmueble que le fuera dado en arriendo.

Aduce que, a la fecha de presentación de la demanda, los demandados no han cancelado los cánones de arrendamiento, que el contrato suscrito es plena prueba en contra de los demandados y las obligaciones contraídas, son claras, expresas y exigibles, por lo tanto, el mismo presta mérito ejecutivo para perseguir el pago de las sumas adeudas.

Con fundamento en lo anterior, la ejecutante solicitó que se librara orden de pago en contra de los demandados por los cánones de arrendamiento en mora, desde el primero de junio de 2.015 y hasta el 5 de febrero de 2.017, fecha en que se restituyó el bien a la parte activa, más los intereses de mora por cada mes adeudado, hasta la fecha de su pago total, a la tasa máxima estipulada, además de la condena en costas y agencias en derecho.

RESPUESTA DEL DEMANDADO

Las demandadas DIANA PATRICIA OSPINA GARCÍA y NANCY LILIANA OCAMPO CASTRO, se encuentran notificadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del C. G. del P. tal como obra a folios 37 a 44 y 48 a 79.

1. La demandada NANCY LILIANA OCAMPO no presentó oposición a la demandada, dentro del término otorgado, a su turno 2. la señora DIANA PATRICIA OSPINA GARCÍA, contesto la demanda, de forma personal, y propuso como excepciones de mérito, las siguientes:

i) PAGO PARCIAL: Afirma la demandada, que realizó varios abonos a la parte actora, por un total de \$3.300.000 los cuales deben ser tenidos en cuenta, y además acepto el cobro de los cánones que indica la actora son adeudados.

ii) COBRO INDEBIDO DE INTERESES: señala que, en el contrato de arrendamiento suscrito por ella, no se indica en ninguna cláusula que la mora en el pago de los arrendamientos genere interese, por tanto, estos deben ser cobrados a la tasa legal y no a la tasa máxima de la Superfinanciera.

3. Respecto del demandado, el señor MOISES OSPINA CASTAÑEDA, éste se encuentra representado a través de curador *Ad litem* (fl. 34), quien, al contestar la presente demandada, no se opuso a ninguna de las pretensiones del escrito de demanda y tampoco tachó de falso el documento sustento de la ejecución, esto es, el contrato de arrendamiento.

ACTUACIÓN PROCESAL

1. El escrito de demanda fue presentado el 4 de mayo de 2.017, librándose el mandamiento ejecutivo de pago el 17 de mayo de la misma anualidad (fl. 14 a15), en la forma legal que el Despacho consideró pertinente, en aplicación a los presupuestos del artículo 430 del C.G.P.

2. Así las cosas, en providencia del 4 de diciembre de 2.019 (fl. 88), se corrió traslado de las excepciones de mérito, con pronunciamiento de la parte actora quien señaló en su escrito frente a las excepciones, que los abonos indicados por la demanda DIANA PATRICIA, no pueden tenerse en cuenta, comoquiera que estos fueron aplicados a cánones anteriores en mora, esto es, a cánones adeudados desde diciembre de 2.014, por tanto los abonos reportados por la demandada desde el 6 de agosto y de los cuales aporta recibo, fueron aplicados uno a uno a deudas anteriores, por lo que el cobro de los cánones desde el primero de junio de 2.015 es correcto, teniendo en cuenta que la demandada, no realizó nuevos abonos, para soportar lo indicado, aportó tabla de abonos realizados por la demandada y la aplicación de los mismos a deudas anteriores a las aquí deprecadas.

Frente a los intereses que señala la demandada, afirmó que se encuentran mal cobrados, indica la parte actora, que el despacho concedió el cobro de los mismos a la tasa indicada, teniendo en cuenta que no concedió la cláusula penal, por haber fijado intereses de mora sobre los cánones vencidos, dejados de pagar.

Finalmente, frente a la manifestación de la demandada de que la firma del señor MOISÉS OSPINA (su padre), no corresponde, indicó que esta fue la plasmada por el señalado al momento de suscribir el documento, misma que además se encuentra en otro documento anexo, de solicitud de estudio, la cual claramente es la misma firma, además de la cedula del prenombrado aportada.

Relacionó un cuadro de “relación de abonos” con el que se demuestra que los abonos realizados por la demanda, efectivamente se aplican, pero a obligaciones anteriores a las que se pretenden en la demanda, por lo que solicita, se desestimen las excepciones propuestas y se continúe la ejecución conforme el auto que libró mandamiento de pago.

3. Pruebas

Se incorpora y valorará conforme a la sana crítica merecida, toda la prueba documental aportada con la demanda y la contestación pues ninguna de ellas fue tachada como falsa.

Parte demandante:

- Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 30 de enero de 2.014.

Parte demandada:

- Recibo de caja No. 137578 del 6 de agosto de 2.015 \$900.000
- Recibo de caja No. 137626 del 14 de septiembre de 2.015 \$300.000
- Recibo de caja No. 137669 del 2 de octubre de 2.015 \$500.000
- Recibo de caja No. RC-1576 del 9 de diciembre de 2.015 \$1.000.000
- Recibo de caja No. RC-1791 del 19 de enero de 2.016 \$600.000

En vista de lo anterior, es del caso resolver la Litis previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en el plenario los presupuestos procesales¹, considerados como requisitos esenciales para adoptar una decisión de fondo dentro del presente asunto, además que la competencia para conocer y resolver la *litis* corresponde a esta dependencia judicial, en razón de su naturaleza, factor objetivo y territorial, así como de la cuantía.

¹ Los presupuestos procesales, son las capacidades para ser parte y comparecer al proceso, la competencia del juez, y la idoneidad de la demanda que ha dado origen a la acción.

Así las cosas, al haberse cumplido el trámite del proceso con la observancia de las normas reguladoras de la materia, la satisfacción de los presupuestos procesales, sin que se aprecien vicios anulatorios que puedan invalidar lo actuado, es la oportunidad de tomar la decisión que desate el fondo del asunto.

De otra parte, de acuerdo con los documentos que sirven como título base de recaudo, existe legitimación por activa del demandante y por pasiva de los demandados, acorde con lo dispuesto en el artículo 422 del C.G. del P., el cual reza: *“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.(...)”*

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte, tanto de la actora, como de los demandados, pues la primera, es una persona jurídica que actúan por medio de representante legal cuya capacidad se presume y los segundos, son personas, de las cuales uno se encuentra representado a través de curador Ad Litem, con capacidad para postular; otra se representa a sí misma, por ser un asunto de mínima cuantía; y de la última, se presume la capacidad, por cuanto no se alegó en contrario. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la misma se encuentra acreditada, la parte demandante actúa a través de apoderado judicial y los demandados como se señaló anteriormente.

Ahora, frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que se encuentran acreditados en el proceso.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

El debate jurídico en esta instancia pasa fundamentalmente por establecer, si les corresponde a los demandados realizar el pago de las obligaciones contenidas en el título ejecutivo aportado (contrato de arrendamiento) y el mandamiento de

pago, o si por el contrario, se encuentra constituida la excepción de pago parcial presentada por una de las ejecutadas.

Para abordar el asunto, se ocupa el Despacho de precisar ab initio los parámetros jurídicos que gobiernan los títulos ejecutivos, para el caso el contrato de arrendamiento, la excepción de pago parcial y la carga de la prueba en los procesos de ejecución, para poder determinar si las pretensiones pueden abrirse paso o no.

3. DEL TÍTULO EJECUTIVO

Como es bien sabido, para que una obligación pueda ser cobrada ejecutivamente, conforme al artículo 422 del C.G. del P., ésta debe ser *“clara, expresa, exigible y estar contenida en un documento que provenga del deudor o su causante y que constituya plena prueba en contra de él (...)*”. Satisfechas por el demandante este conjunto de exigencias de orden legal, es decir, una vez ha sido presentada una demanda con pretensión ejecutiva y acompañada de un documento contentivo de una obligación con tales características, el juez del proceso, según lo dispuesto por el artículo 430 del C.G.P., librará mandamiento de apremio en contra del demandado, ordenando que cumpla la obligación en la forma pedida si fuere procedente, o en la que el juez considere legal.

La razón de lo anterior radica en que todo juicio de ejecución tiene por objeto conminar al deudor hacia el cumplimiento forzado de una prestación. Para ello, tiene el acreedor a su disposición la posibilidad de solicitar, inclusive, desde antes de ser puesto en conocimiento del deudor, el auto que libra orden de pago, las medidas cautelares encaminadas a asegurar el cumplimiento de un eventual fallo favorable a sus intereses. Se trata, entonces, de la efectivización coactiva del derecho aducido por el acreedor.

4. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO TÍTULO EJECUTIVO

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana regulado por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14 presta mérito ejecutivo, por lo cual no es necesario que los contratantes establezcan una cláusula al respecto dentro del mismo, así dispone el citado artículo:

“Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”

Conforme a lo ya dicho, el contrato de arrendamiento se configura en un título ejecutivo que servirá de fundamento para incoar un proceso ejecutivo que pretende que el arrendatario se ponga al día con los cánones morosos y con los servicios públicos que no hayan sido pagados por este y que, por tal motivo, fueron saldados por el arrendador.

Para brindar una oportunidad al arrendador, en este tipo de incumplimiento, la Ley dispuso que el contrato de arrendamiento prestara mérito ejecutivo y se convirtiera en una prueba para recuperar los dineros adeudados más ágilmente.

Asimismo, en la eventualidad de no pago de servicios públicos, de expensas comunes o extraordinarias por parte del arrendatario y que el arrendador asume para evitar la suspensión o corte de los mismos, el legislador le otorga la facultad para iniciar el proceso ejecutivo que le autoricen repetir lo pagado contra el arrendatario con la entrega de los recibos o facturas canceladas que correspondan a la empresa o servicio a la cual se incumplió, evitando así que el arrendador incoe un proceso ordinario para demostrar que coexiste el contrato o la obligación y que se le adeuda dinero por este concepto.

El arrendador no tiene que probar el incumplimiento del arrendatario en los pagos de los cánones, sino que sólo lo manifiesta en la demanda interpuesta, y es el arrendatario quien tiene que probar que ya pagó.

Así las cosas, presentada la demanda ejecutiva acompañada de un título ejecutivo—contrato de arrendamiento— que cumpla con las exigencias del artículo 422 del Código G. del Proceso, se le deberá imprimir el trámite del proceso

ejecutivo que culmine con auto o con sentencia que ordene seguir adelante con la ejecución, sin perjuicio de los medios exceptivos que el deudor pueda proponer para enervar las pretensiones.

5. DE LOS INTERESES DE MORA EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS:

Los intereses moratorios son el equivalente a una pena convencional sancionatoria, que el acreedor (arrendador), tiene derecho a recibir del deudor (arrendatario), pactada a título de indemnización ante el incumplimiento de la obligación.

Por su parte, el artículo 1608 del Código Civil define como mora del deudor, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, y siendo el plazo estipulado en el contrato una obligación para los contratantes, es posible afirmar que el arrendatario se encuentra en mora cuando no ha cumplido la obligación pactada en el contrato de arrendamiento, dando lugar al cobro de intereses moratorios, el cual tiene un máximo de una y media veces el interés bancario corriente, de acuerdo con el Código de Comercio.

Igualmente, el artículo 1617 del C Civi, dispone respecto de la indemnización por mora en obligaciones de dinero: *“Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.”

6. DE LA CARGA DE LA PRUEBA EN LOS PROCESOS EJECUTIVOS

El artículo 167 del Código General del Proceso dispone: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”*

Significa lo anterior, que la carga de la prueba es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar

determinados hechos en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho.

En el proceso civil existen dos reglas fundamentales para distribuir la carga de la prueba: a) la parte actora debe probar los fundamentos de hecho de su pretensión, y la parte demandada los de su excepción o defensa, b) solo el que afirma tiene la carga de la prueba de sus afirmaciones de hecho; el que niega, solo debe probar en los casos excepcionales consagrados en la ley.

En los procesos ejecutivos se parte de la base del derecho cierto, claro y exigible que le asiste a la parte demandante por tener en su poder un título proveniente del deudor que acredite la obligación. En síntesis, tiene una naturaleza distinta de los demás de su género y del ordinario. Es un juicio sumario que no se trata de declarar derechos dudosos o controvertidos, sino de solo llevar a efecto lo que consta en un título que por sí mismo hacen plena prueba.

De ahí entonces, el presupuesto para el ejercicio de la acción cambiaria, es la existencia formal de un documento que contenga los requisitos de título ejecutivo; entonces la carga de la prueba al contrario de lo que ocurre en los procesos de conocimiento se invierte para quedar en manos de la parte que excepciona, y es ella, la que debe procurar la realización u efectivización de los medios probatorios.

7. CASO CONCRETO:

En el *sub judice* se presentó para su cobro coactivo, contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 30 de enero de 2.014, indicando a parte actora, que las demandas adeudan los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2015 hasta el 5 de enero de 2.017, fecha en que fue restituido el bien objeto del contrato de arrendamiento.

Fue así, como estudiada la demandada y sus anexos, se libró la orden de apremio solicitada, sin embargo, la parte pasiva argumenta que realizó abonos a la obligación previo a la presentación de la demandada, por la suma de \$3.300.000, los cuales considera que la parte actora no tuvo en cuenta al momento de presentar la demanda.

Contrario a ello, la parte actora, señala que los abonos que indica la demandada, si fueron aplicados como abonos, pero a cánones anteriores a los pretendidos en la demanda, asegurando que la demandada estaba en mora en cánones desde el mes de enero de 2015 y por tanto los abonos que predica, fueron abonos a saldos anteriores, quedando a deber cánones desde el mes de junio de 2015, por tanto, solicita no atender el pago parcial que aduce realizó la parte pasiva.

Como medios de pruebas recaudadas en el plenario, la parte demandada acompaña cinco (5) recibos de caja, emitidos por ARRENDAMIENTOS FIVEZA DEL SUR, donde se indican que los valores cancelados son abono a cánones de arrendamiento, o abono a deuda arrendamiento por un total de \$3.300.000 (fl. 83 a 87).

El vocero judicial de la acreedora al replicar las excepciones, incorpora un estado de cuentas simple, donde aparece la forma en que fueron aplicados los abonos presentados por la demandada, allí señala que efectivamente esos abonos fueron aplicados a cánones pendiente de pago por parte de las arrendatarias (ver fl 93), en los cuales se encuentra atrasada desde el mes de diciembre de 2014, además, aporta solicitud de arrendamiento y cedula del señor Moisés Ospina Castañeda, quien también es demandado en el presente asunto y quien la demandada Diana Patricia Ospina García, afirma no haber firmado el contrato de arrendamiento, indica el demandante, que aporta tales documentos con el fin de que se puede verificar y contra decir lo indicado por la demandada.

Frente a este punto, no habrá lugar a ahondar en el tema, pues, el señor Moisés Ospina Castañeda, se encuentra representado a través de curado Ad Litem, quien no presentó oposición a la demandada y tampoco tacho de falso el documento base recaudo frente a su prohijado.

Del análisis del caso, se extrae que la demandada fue presentada el 4 de mayo de 2017, que en el escrito de demandada la parte actora, afirmó que la demandada se encuentra en mora de los cánones desde el mes de junio de 2015, no se dijo nada respecto de deudas anteriores y menos de abonos realizados después de la fecha en que se predica la mora, por su parte la resistente, aportó recibos de caja de abonos realizados a la parte actora desde el 6 de agosto de 2015 y hasta el 19 de enero de 2016, los cuales fueron

emitidos directamente por la parte demandante y señalados como abono a deuda de cánones, por un valor total de \$3.300.000.

Sin embargo, la parte actora refuta el pago parcial, aduciendo que la demandada se encontraba en mora de cánones anteriores a los ejecutados y que los abonos señalados se aplicaron a las deudas más antiguas, quedando saldos de cánones desde el mes de junio de 2015, esto no fue puesto de presente con la demandada, omitiendo la parte actora, dicha circunstancia que por demás, son importantes para el proceso, en la medida de que el fallador, debe tener a su alcance todos los hechos que sustenten las pretensiones, los cuales son objeto de estudio frente a las pruebas aportadas, en virtud del principio de congruencia (artículo 280 y 281 CGP), circunstancia importante de conocer, máxime cuando los cánones adeudados datan de junio de 2015 y los abonos de agosto de la misma anualidad, esto es, dos meses después de la mora que se le señala a la pasiva.

Frente al estado de cuenta aportado por la parte demandante, considera el Despacho que el mismo no tiene sustento probatorio, sin constituirse plena prueba para refutar los abonos o la forma en que se hicieron, pues como ya se explicó la parte actora, no señaló en ningún momento que la parte pasiva venía en mora de cánones antes de los aquí pretendidos, y también omitió informar que ésta había realizado abonos, el inciso 3º del artículo 264 del C.G del P, el cual dispone: *“Los libros y papeles de comercio constituyen plena prueba en las cuestiones mercantiles que los comerciantes debatan entre sí. En las demás cuestiones, aun entre comerciantes, solamente harán fe contra quien los lleva, en lo que en ellos conste de manera clara y completa, y siempre que su contraparte no los rechace en lo que le sea desfavorable (...)”*.

Es importante resaltar, que en los procesos ejecutivos se parte de la base del derecho cierto, claro y exigible que le asiste a la parte demandante por tener en su poder un título proveniente del deudor que acredite la obligación, por lo tanto, frente a la existencia o extinción de una obligación, prescribe el artículo 1757 del Código Civil que, la demostración de que uno u otro fenómeno recae en quien la alega. El artículo 784 inciso. 7º del Código de Comercio refiere a la excepción cambiaria de pago, indicado que: *“podrá oponerse la excepción de pago total o parcial siempre que conste en el título”*.

Al respecto, ha indicado la doctrina que no es que no pueda excepcionarse si la constancia de pago no existe, lo que sucede es que, en el primer caso, al que refiere el numeral citado, la excepción será real y absoluta y por el contrario, en el otro caso será personal. En el primero podrá oponerse por cualquier deudor a cualquier acreedor y en el segundo sólo cuando exista ese vínculo que une al tenedor a las defensas del demandado. Si éste pagó y conserva un recibo otorgado, podrá defenderse con la excepción de pago, exhibiendo la constancia. Pero no le servirá frente a otro tenedor distinto al pagado, salvo el caso de mala fe².

Hay que precisar que la excepción de mérito planteada va dirigida a controvertir el cobro indebido de los cánones de arrendamiento, específicamente según lo dicho por el demandado, con los abonos realizados y en las fechas señaladas, de ahí que, presuntamente el saldo adeudado es menor al aquí ejecutado, sin embargo, se debe advertir que dicha carga en principio atiene a la parte que la alega como presupuesto de validez para desestimar las pretensiones del accionante y en ese último punto, donde en virtud de la carga de la prueba que encuentra sustento normativo en los artículos 167 del C.G.P. y 1757 del Código Civil, le incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Es claro entonces como lo ha dicho la Corte Constitucional, que *“si el deudor opta por hacer oponibles asuntos propios del negocio subyacente, le corresponderá probar (i) las características particulares del mismo; y (ii) las consecuencias jurídicas que, en razón de su grado de importancia, tienen el estatus suficiente para afectar el carácter autónomo y la exigibilidad propia del derecho de crédito incorporado en un título valor. (...) Así, toda la carga de la prueba se impone exclusivamente al deudor, al ejecutado que propone la excepción”*³.

Tratándose de la excepción objeto de estudio, debe precisarse que la misma opera como una extinción de parte de la obligación, como bien se deduce de lo preceptuado en el artículo 1625 del C. Civil, que en su numeral 1° menciona la solución o pago efectivo (que debe ser total en *strictu sensu* como lo regula el artículo 1649, *salvo convención contraria*). De esta forma, la excepción

² Trujillo, B. (2008). *De los Títulos valores Tomo I Parte General*. (16ª Ed.) Bogotá D.C :Editorial Leyer.

³ Sentencia T-310/09 de 30 de abril de 2009

eventualmente propuesta sólo tendrá la facultad de enervar parcialmente aquello que inicialmente fue demandado.

De los recibos de pago aportados por la parte pasiva, esto es, i) recibo de caja No. 137578 del 6 de agosto de 2.015 por \$900.000, ii) recibo de caja No. 137626 del 14 de septiembre de 2.015 por \$300.000, iii) recibo de caja No. 137669 del 2 de octubre de 2.015 por \$500.000, iv) recibo de caja No. RC-1576 del 9 de diciembre de 2.015 por \$1.000.000 y, v) recibo de caja No. RC-1791 del 19 de enero de 2.016 \$600.000, se aprecia que dichos abonos realizados fueron posteriores a las obligaciones que se pretenden en la demandada, que si bien la parte actora, aportó para refutar los mismos una relación de aplicación de dichos abonos, dicha prueba por si, no tiene peso dentro del presente asunto, pues como ya se dijo, la parte interesada, en el plenario de la demandad no puso en conocimiento tal situación y tampoco advirtió de los abonos realizados, los cuales se aprecian claramente, comenzó a realizar la parte pasiva dos meses posteriores a los cánones que se le indilgan en mora, por lo que puede concluirse que dichos abonos tendrían que abonarse precisamente a los cánones que actualmente se cobra, cosa que no hizo la parte pretensora.

Ahora, frente a los intereses de mora sobre los cánones adeudados, debe decir ésta judicatura, que le asiste razón a la demanda, pues si bien, en el mandamiento de pago se libró sobre la tasa máxima de la Superfinanciera, se tiene que en el contrato suscrito objeto de demanda, no se pactó cláusula frente a los mismos.

La Ley 820 de 2003 regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Sin embargo, pese a que el numeral 1 del artículo 22, de la referida norma, le permite al arrendador terminar unilateralmente el contrato, cuando el arrendatario incumpla en el pago de la renta y, pese a que el numeral 5 del artículo 10 le concede los intereses de mora, no existe ningún apartado en la ley que establezca el porcentaje sobre estos intereses.

Dicha ausencia, y con el fin de dar regulaciones para dichos porcentajes, y para cubrir esta necesidad, es necesario remitirse a una ley que sustancialmente contenga una disposición que cubra la laguna de la Ley 820 de 2003, la cual se encuentra regulada en el Código Civil en su artículo 1617, que establece que el interés legal por mora en obligaciones de dinero se fija en 6 % anual.

Por lo que, en tal sentido, también habrá lugar a modificarse el mandamiento de pago que data del 17 de mayo de 2.017, en aras de proveer de garantías constitucionales y procesales a la parte vencida en juicio, y propender un derecho cierto frente a las réplicas del asunto.

De acuerdo a lo anterior, considera la judicatura que se encuentra probado el pago parcial de las obligaciones contraídas por los demandados, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con el demandante, además del porcentaje del cobro de los intereses de mora, por lo que saldrán avante la réplica del demandado y tendrá que tenerse en cuenta como abono parcial a suma de \$3.300.000, los cuales se encuentran representados en los recibos de caja aportados, modificándose así el mandamiento de pago, no solo en los capitales sino además, en el porcentaje de intereses de mora.

CONCLUSIÓN.

Habida cuenta de las pruebas allegadas, se prueba la existencia de un pago parcial a las obligaciones, habrá lugar a su declaratoria, se ordenará a la parte actora tener en cuenta el abono realizado por la parte pasiva, el cual deberá aplicar conforme a cada recibo de caja aportad, para las fechas y montos allí indicados.

Así mismo, se ordena seguir con la ejecución de acuerdo al auto que libró mandamiento de pago.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, (ANTIOQUIA), administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de pago parcial, propuesta por la parte pasiva, en virtud de lo expuesto en la parte motiva de la providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, MODIFICAR el mandamiento de pago, de acuerdo a la liquidación anexa, en la cual se aplican los pagos parciales, aquí reconocidos.

TERCERO: SEGUIR adelante con la ejecución a favor de ARRENDAMIENTOS FIVEZA DEL SUR S.A.S contra DIANA PATRICIA OSPINA GARICA, NANCY LILIANA OCAMPO CASTRO y MOISES OSPINA CASTAÑEDA, teniendo en cuenta la modificación del mandamiento de pago, de acuerdo a la liquidación del crédito que antecede.

CUARTO: ORDENAR el remate de los bienes embargados y de los que con posterioridad se llegaren a embargar en aras de satisfacer el crédito, previo embargo, secuestro y el avalúo de los mismos, para con su producto pagar al demandante, el valor del crédito y las costas.

QUINTO: DISPONER la práctica de la liquidación de crédito en la forma establecida en el art. 446 del C. G. del P. y de conformidad al auto que libró mandamiento de pago.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada a favor de la parte ejecutante. LIQUÍDESE. Para tal efecto se fijan por concepto de agencias en derecho la suma TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA

JUEZ

a.g.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGÜÍ
LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

Itagüí,

Rdo.:

Plazo TEA pactada, a mensual >>>		Plazo Hasta		1-mar-99
Tasa mensual pactada >>>				14-mar-99
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima			1-ene-07
Mora TEA pactada, a mensual >>>		Mora Hasta (Hoy)	1-jun-21	4-ene-07
Tasa mensual pactada >>>			Comercial	x
Resultado tasa pactada o pedida >>	Máxima		Consumo	
Saldo de capital, Fol. >>			Microc u Otros	
Intereses en sentencia o liquidación anterior, Fol. >>				

Vigencia		Brio. Cte.	Máxima Mensual	Tasa	Inserte en esta columna	LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO						
Desde	Hasta	Efec. Anual	Autorizada	Aplicable	capitales, cuotas u otros	Capital Liquidable	días	Intereses en esta Liquidación	PAGO PARCIAL RECONOCIDO EN SENTENCIA		Saldo de Intereses	Saldo de Capital más Intereses
1-jul-15	31-jul-15		1,5			0,00			Valor	Folio	0,00	0,00
1-jul-15	31-jul-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	601.228,00	30	3.006,14			3.006,14	604.234,14
1-ago-15	5-ago-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	1.202.456,00	5	1.002,05			4.008,19	1.206.464,19
6-ago-15	31-ago-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	1.803.684,00	25	7.515,35	900.000,00		(888.476,46)	915.207,54
1-sep-15	13-sep-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	1.516.435,54	13	3.285,61			3.285,61	1.519.721,15
14-sep-15	30-sep-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	2.117.663,54	17	6.000,05	300.000,00		(290.714,34)	1.826.949,19
1-oct-15	1-oct-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	2.428.177,19	1	404,70			404,70	2.428.581,89
2-oct-15	31-oct-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	3.029.405,19	29	14.642,13	500.000,00		(484.953,18)	2.544.452,01
1-nov-15	30-nov-15	0,50%	0,50%	0,500%	601.228,00	3.145.680,01	30	15.728,40			15.728,40	3.161.408,42
1-dic-15	8-dic-15	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	3.787.611,01	8	5.050,15			20.778,55	3.808.389,56

9-dic-15	31-dic-15	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	4.429.542,01	22	16.241,65	1.000.000,00	(962.979,80)	3.466.562,22
1-ene-16	17-ene-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	4.108.493,22	17	11.640,73		11.640,73	4.120.133,95
18-ene-16	31-ene-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	4.750.424,22	13	10.292,59	600.000,00	(578.066,68)	4.172.357,53
1-feb-16	29-feb-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	4.814.288,53	30	24.071,44		24.071,44	4.838.359,98
1-mar-16	31-mar-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	5.456.219,53	30	27.281,10		51.352,54	5.507.572,07
1-abr-16	30-abr-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	6.098.150,53	30	30.490,75		81.843,29	6.179.993,83
1-may-16	31-may-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	6.740.081,53	30	33.700,41		115.543,70	6.855.625,23
1-jun-16	30-jun-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	7.382.012,53	30	36.910,06		152.453,76	7.534.466,30
1-jul-16	31-jul-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	8.023.943,53	30	40.119,72		192.573,48	8.216.517,01
1-ago-16	31-ago-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	8.665.874,53	30	43.329,37		235.902,85	8.901.777,39
1-sep-16	30-sep-16	0,50%	0,50%	0,500%	641.931,00	9.307.805,53	30	46.539,03		282.441,88	9.590.247,42
1-oct-16	31-oct-16	0,50%	0,50%	0,500%	113.140,00	9.420.945,53	30	47.104,73		329.546,61	9.750.492,14
1-nov-16	30-nov-16	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		376.651,34	9.797.596,87
1-dic-16	31-dic-16	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		423.756,06	9.844.701,60
1-ene-17	31-ene-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		470.860,79	9.891.806,33
1-feb-17	28-feb-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		517.965,52	9.938.911,05
1-mar-17	31-mar-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		565.070,25	9.986.015,78
1-abr-17	30-abr-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		612.174,98	10.033.120,51
1-may-17	31-may-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		659.279,70	10.080.225,24
1-jun-17	30-jun-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		706.384,43	10.127.329,96
1-jul-17	31-jul-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		753.489,16	10.174.434,69
1-ago-17	31-ago-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		800.593,89	10.221.539,42
1-sep-17	30-sep-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		847.698,61	10.268.644,15
1-oct-17	31-oct-17	0,50%	0,50%	0,500%		9.420.945,53	30	47.104,73		894.803,34	10.315.748,87

1-nov-17	30-nov-17	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	941.908,07	10.362.853,60
1-dic-17	31-dic-17	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	989.012,80	10.409.958,33
1-ene-18	31-ene-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.036.117,52	10.457.063,06
1-feb-18	28-feb-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.083.222,25	10.504.167,79
1-mar-18	31-mar-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.130.326,98	10.551.272,51
1-abr-18	30-abr-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.177.431,71	10.598.377,24
1-may-18	31-may-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.224.536,43	10.645.481,97
1-jun-18	30-jun-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.271.641,16	10.692.586,70
1-jul-18	31-jul-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.318.745,89	10.739.691,42
1-ago-18	31-ago-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.365.850,62	10.786.796,15
1-sep-18	30-sep-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.412.955,35	10.833.900,88
1-oct-18	31-oct-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.460.060,07	10.881.005,61
1-nov-18	30-nov-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.507.164,80	10.928.110,33
1-dic-18	31-dic-18	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.554.269,53	10.975.215,06
1-ene-19	31-ene-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.601.374,26	11.022.319,79
1-feb-19	28-feb-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.648.478,98	11.069.424,52
1-mar-19	31-mar-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.695.583,71	11.116.529,25
1-abr-19	30-abr-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.742.688,44	11.163.633,97
1-may-19	31-may-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.789.793,17	11.210.738,70
1-jun-19	30-jun-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.836.897,89	11.257.843,43
1-jul-19	31-jul-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.884.002,62	11.304.948,16
1-ago-19	31-ago-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.931.107,35	11.352.052,88
1-sep-19	30-sep-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	1.978.212,08	11.399.157,61
1-oct-19	31-oct-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.025.316,81	11.446.262,34

1-nov-19	30-nov-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.072.421,53	11.493.367,07		
1-dic-19	31-dic-19	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.119.526,26	11.540.471,79		
1-ene-20	31-ene-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.166.630,99	11.587.576,52		
1-feb-20	29-feb-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.213.735,72	11.634.681,25		
1-mar-20	31-mar-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.260.840,44	11.681.785,98		
1-abr-20	30-abr-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.307.945,17	11.728.890,70		
1-may-20	31-may-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.355.049,90	11.775.995,43		
1-jun-20	30-jun-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.402.154,63	11.823.100,16		
1-jul-20	31-jul-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.449.259,35	11.870.204,89		
1-ago-20	31-ago-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.496.364,08	11.917.309,62		
1-sep-20	30-sep-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.543.468,81	11.964.414,34		
1-oct-20	31-oct-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.590.573,54	12.011.519,07		
1-nov-20	30-nov-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.637.678,26	12.058.623,80		
1-dic-20	31-dic-20	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.684.782,99	12.105.728,53		
1-ene-21	31-ene-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.731.887,72	12.152.833,25		
1-feb-21	28-feb-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.778.992,45	12.199.937,98		
1-mar-21	31-mar-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.826.097,18	12.247.042,71		
1-abr-21	30-abr-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.873.201,90	12.294.147,44		
1-may-21	31-may-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	30	47.104,73	2.920.306,63	12.341.252,16		
1-jun-21	1-jun-21	0,50%	0,50%	0,500%	9.420.945,53	1	1.570,16	2.921.876,79	12.342.822,32		
							3.016.686,32	3.300.000,00		2.921.876,79	12.342.822,32

SALDO DE CAPITAL	9.420.945,53
SALDO DE INTERESES	2.921.876,79
TOTAL CAPITAL MÁS INTERESES ADEUDADOS	12.342.822,32

