

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.  
RAD. No. 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
DEMANDANTE: ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
DEMANDADO: CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO BOLIVAR**

e-mail: j02prmturbaco@cendoj.ramajudicial.com

Calle del tronco, carrera 11 N° 15-26

Teléfono: 6556433-323 3062532

Turbaco Bolívar, primero (1°) de septiembre del año dos mil veintiuno (2021)

**ASUNTO**

Corresponde en virtud del inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, dictar la sentencia escrita, cuyo sentido del fallo fue anunciado en audiencia de instrucción y juzgamiento del día 19 de agosto de 2021, dentro del proceso ejecutivo singular adelantado por la **ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO** contra **CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA**.

**ANTECEDENTES**

1. La demanda fue presentada el 30 de octubre de 2018. Como **soporte fáctico**, se expresó:

El día 30 de diciembre de 2017, el demandante ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO en calidad de arrendador, y los demandados CRISTINA PUENTE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA actuando como arrendatarios, suscribieron contrato de arrendamiento, con la finalidad de recoger las estipulaciones contractuales pactadas en el contrato que había sido formalizado verbalmente por las mismas partes el 1° de octubre de 2012, mediante el cual habían entregado el bien inmueble, identificado con FMI 060-8489, a los demandados a título de arrendamiento.

Las partes convinieron dentro del contrato, que la fecha de inicio era del 1 de octubre de 2012; que el valor inicial del canon se fijaba en \$1.500.000 pesos mensuales, el cual se incrementarían cada año con el IPC. Indicaron también que el plazo del contrato era de 75 meses, en los que el pago del canon de arrendamiento se haría dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Expresa que las obligaciones contenidas en el contrato prestan merito ejecutivo y que los demandados no cumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento, de manera puntual afirman que se encuentran en mora de pagar las siguientes sumas:

- Canon correspondiente al mes de octubre de 2015: \$1.546.572 (menos \$8328).
- Canon correspondiente al mes de noviembre de 2015: \$1.554.900.
- Canon correspondiente al mes de diciembre de 2015: \$1.554.900.
- Canon correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2016: \$1.660.166. por cada mes.
- Canon correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2017: \$1.755.626 por cada mes.
- Total, de cánones adeudados: \$45.645.876
- Total, intereses: \$16.419.908.

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

Que, a la fecha de la presentación de la demanda, los demandados se encuentran en mora de cumplir con los cánones de arrendamiento, desde el mes de enero de 2018 que desocuparon el inmueble.

**2. Pretensiones:** Con base en lo anterior, la parte demandante ha solicitado que libre mandamiento de pago a favor del demandante ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO y en contra de los demandados CRISTINA PUENTE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA, por las siguientes sumas:

- CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (\$45.645.876) por concepto de los cánones de arrendamiento dejados de cancelar por los demandados por el periodo comprendido entre octubre de 2015 a diciembre de 2017.

- ONCE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES PESOS (11.037.173), por concepto de intereses por mora generados por la suma insoluta, desde que se hizo exigible hasta la presentación de la demanda.

- Que se condene al demandado a las costas del proceso.

Presentaron además un **juramento estimatorio**, con el cual se estimaron los perjuicios en la suma de \$16.419.908, representados en los intereses generados por las sumas adeudadas.

### TRÁMITE

3. Encontrándose al despacho el presente proceso ejecutivo singular de la referencia, se observa que mediante auto del 13 de noviembre de 2018 se libró mandamiento de pago en contra de los demandados MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA y CRISTINA PUENTE DE MALDONADO, notificándose ambos personalmente el día 19 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019 en ese orden respectivamente.

Seguidamente, estando dentro de la oportunidad legal, el demandado MIGUEL ANGEL BALLESTERO VEGA a través de escrito recibido el 23 de enero de 2019, manifiesta que otorga poder a los abogados JOSE LUIS DE VALENCIA VELEZ y GUSTAVO ANTONIO SANDS MARTELO y presenta contestación de la demanda proponiendo a su vez la excepción de mérito denominada "pago de la obligación" de igual manera procede la demandada CRISTINA PUENTE MALDONADO dentro del término legal.

**Excepciones.** El apoderado judicial de la parte demandada CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA, para la defensa de los mismos en escritos separados, propuso la siguiente excepción:

- **Pago de la obligación:** solicita se decrete la excepción de pago total de la obligación, puesto que queda demostrada las mejoras efectuadas por los arrendatarios y aportadas con los recibos de las obras realizadas en el inmueble. Obras que se detallan en el informe del mes de marzo 3 de 2013.

Sobre los hechos expresan que no existe mora, en virtud que los demandados pagaron los cánones de arrendamiento con mejoras implantadas en el inmueble por autorización expresa de los arrendadores y por un valor superior al esgrimido en la demanda.

Aduce que ellos pagaron con su pecunio la suma de \$86.124.367 millones en especie o con reparaciones al inmueble, así que todos los cánones pretendidos fueron sufragados.

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

Igualmente plantea que no se pueden cobrar intereses de mora en los contratos de vivienda urbana en la cantidad pretendida, en razón de lo establecido por la jurisprudencia, y finalmente estima que no hay mora en la obligación.

**Objeción al juramento estimatorio:** puesto que el artículo 206 del Código General del Proceso, dispone que se deben discriminar cada uno de los conceptos, debió discriminar los intereses mes a mes, además que afirma que no existe mora en el pago de los cánones y que ellos entregaron el inmueble a paz y salvo.

4. La parte demandante, representada por el apoderado judicial, JORGE RAMON RAMIREZ GARCIA, en el traslado de las excepciones expresó que el arrendatario jamás requirió a su cliente para que cumpliera con la obligación de acreditar los supuestos pagos que por concepto de canon de arrendamiento haya tenido lugar, además por mantener en hermetismo unas supuestas mejoras no autorizadas realizadas en el inmueble arrendado. Afirma que la excepción no cumple con los presupuestos definidos por la ley para pretender el reconocimiento de mejoras porque no existe autorización del arrendador acerca de la existencia de mejoras indispensables, y que este último, no está obligado a reembolsar las mejoras útiles.

Alega que la excepción de pago no esta acompañada de ninguna evidencia que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación, por ello, solicita seguir adelante con la ejecución.

5. En providencia del 23 de febrero de 2021, se señaló el día 11 de mayo de 2021, a las 2:30 pm, para celebrar audiencia inicial consagrada en el artículo 372 del C.G.P. Llegado el día, en la etapa de saneamiento se concedió el término de cinco días al apoderado de la parte demandante para que aportara o solicitara pruebas, toda vez que el juramento estimatorio venia objetado por la parte demandada y no se le había impartido el tramite del artículo 206 del CGP.

Posteriormente, se fijó fecha de audiencia para el 19 de julio de 2021, en la que se decidió sobre el decreto de las pruebas, que fueron practicadas en audiencia del 02 de agosto de 2021, oportunidad en la que se recibieron la práctica de los testimonios de JOSE PADILLA VALENZUELA y DEIVINSON PEÑARANDA. Por último, se fijó fecha para la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 19 de agosto de 2021, en dicha ocasión se recibieron los alegatos y se dictó el sentido del fallo, de conformidad con lo establecido en inc. 3 del núm. 5 del art. 373 del C. G. del P.

### **CONSIDERACIONES**

1. Del recuento de los hechos narrados que dieron origen a este proceso de naturaleza ejecutiva, se relató que el ejecutante, ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO en calidad de arrendador y los ejecutados CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA en calidad de arrendatarios, suscribieron el 30 de diciembre de 2017 un contrato de arrendamiento, que tenía la finalidad de recoger la estipulaciones contractuales pactadas con anterioridad por las mismas partes el 1° de octubre de 2012, por medio del cual habían entregado el bien inmueble con FMI 060-8489 a los demandados a título de arrendamiento de forma verbal, fecha que denominaron como el inicio del contrato.

Expresa que las obligaciones contenidas en el contrato prestan merito ejecutivo y que los demandados no cumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento, que se encuentran en mora de pagar las mensualidades de octubre de 2015 a diciembre de 2017.

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

En consecuencia, se pretendió se librara mandamiento de pago frente a las obligaciones contenidas en el negocio jurídico, que en este caso se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

2. Dada la naturaleza de este proceso, entiéndase la orden de pago como la apertura a la ejecución de un título ejecutivo que asegura la adquisición del derecho, puesto que la pretensión debería ser cierta y se presume clara, expresa y exigible, conforme al artículo 422 del Código General del Proceso, que establece *“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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”*

Quiere decir lo anteriormente descrito, que la dinámica del proceso ejecutivo es distinta a los procesos declarativos, donde existe duda o falta de reconocimiento frente a la pretensión, puesto que, en los procesos ejecutivos, la pretensión ya está estructurada en un título ejecutivo, este documento, además de estar amparado por una presunción de autenticidad, debe contener, se reitera una obligación clara expresa y exigible.

Lo cual significa en palabras del doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán: *“Que el documento que contenga una obligación expresa significa que en él este identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor. Lo expreso se identifica con lo manifiesto, y es contrario a lo oculto o secreto. En ese sentido, la obligación es expresa cuando se indica que el deudor está obligado a pagar una suma de dinero o a entregar un bien mueble.*

*Que el documento contenga una obligación clara, significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades o, lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende. Así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que han de sufragarse, o si además de señalarse que el deudor debe entregar un bien inmueble, este se precisa, de manera que no quede duda alguna de que es ese y no otros los que han de entregarse.*

*Que la obligación sea exigible tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta.”<sup>1</sup>*

A su vez, la H. Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> en Sala de Casación Civil, se refirió a cerca de los requisitos formales del título ejecutivo, en cuanto al momento procesal en que estos deben discutirse, concluyendo que *“la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...). Sobre esta temática, la Sala ha*

<sup>1</sup> BEJARANO Guzman, Ramiro. PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. Décima Edición, Editorial Temis S.A., 2021.

<sup>2</sup> Sentencia STC3298-2019. Radicación N° 25000-22-13-000-2019-00018-01. Magistrado ponente: Luis Armando Tolosa Villabona. Reitera CSJ. STC4808 de de abril de 2017, exp. 11001-02-03-000-2017-00694-00, reiterada en STC4053 de 22 de marzo de 2018, exp. 68001-22-13-000-2018-00044-01.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.  
RAD. No. 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
DEMANDANTE: ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
DEMANDADO: CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se proferían en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

**“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)”.** (Negrilla fuera de texto).

Este recuento doctrinal y jurisprudencial acerca de la exigibilidad del título ejecutivo objeto de recaudo, faculta a este juzgador a examinar los requisitos formales del documento del cual se reclama orden de pago en el presente asunto, es decir, este despacho procederá a analizar si las obligaciones que contiene el contrato de arrendamiento que se pretende ejecutar prestan mérito ejecutivo, ya que la doctrina probable en materia jurisprudencial por vía tutela otorga una facultad-deber en el juez para revisar oficiosamente el título ejecutivo.

3. En el caso de marras, se aportó con la demanda, como prueba documental y título base de ejecución, contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha **17 de diciembre de 2017**, del cual se haya demostrado que el documento proviene del deudor, puesto que a folio 17, página 25 del expediente digital se constata que ha sido suscrito por ambos arrendatarios - deudores, pero, se vislumbra sobre el mismo, que la obligación es clara, expresa y exigible únicamente respecto de los cánones de arrendamiento de enero a diciembre de 2017.

Si bien es cierto, el contrato es ley para las partes (artículo 1062 del Código Civil), dicho negocio jurídico para antes del año 2017 no contiene una obligación clara, expresa y exigible, debido a que, en la cláusula segunda, referente a canon de arrendamiento, existen expresiones que pueden considerarse como oscuras o ambiguas y respecto de ellas expresa el artículo 1624 del Código Civil, que deben interpretarse a favor del deudor.

De forma general, la cláusula segunda del contrato estipula el canon mensual en la suma de \$1.500.000, pero, enumera unos “considerandos” que el arrendatario debería tener en cuenta al momento de pagar, entre ellos, se resumen:

A). Que como la vivienda requería una serie de inversiones que los arrendatarios estuvieron dispuestos a asumir con consentimiento del arrendador, el pago del canon mensual se haría de forma escalonada, se detalla así:

Año	Valor canon
2012	\$700.000
2013	\$1.000.000
2014	\$1.500.000
2015	\$1.554.900
2016	\$1.660.166,73

B) Que el arrendador autorizó una serie de mejoras e inversiones al inmueble, las cuales serían descontadas del respectivo canon de arrendamiento, con la presentación de recibos y relación de hechos **en marzo de 2013**.

C) Que el contrato tiene retroactividad al **1 de octubre de 2012**, y que luego con fecha de **30 de enero de 2017**, se tendrá el informe final económico de inversiones y reparaciones realizadas en el bien inmueble para la conciliación de las cuentas entre las inversiones realizadas y el canon de arrendamiento.

Mientras se llegaba a ello, los arrendatarios se comprometieron a empezar a cancelar el valor del arriendo al arrendador en la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA No. 08522153541 a

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

nombre del ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RÍO, durante los 5 primeros días de cada mes, a partir del 1 de enero de 2017, por un valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y TRES CENTAVOS (\$1'660.166,73 COP), una vez que el gobierno autorizara el incremento respectivo en el canon de arrendamiento, se aplicarían a este canon con retroactividad al 1 de enero de 2017.

D)Expresaron que cada 12 meses el valor del canon sería ajustado, que el reajuste sería el máximo permitido por la ley.

Se concluye de la interpretación de este negocio jurídico, que el contrato suscrito con fecha de 30 de diciembre de 2017 comenzaría a regir la relación contractual de las partes en forma retroactiva desde el primero (1°) de octubre de 2012, que los arrendatarios habrían realizado unas inversiones y mejoras al bien inmueble y que la forma de pagar el canon de arrendamiento antes del año 2017 sería conciliando las cuentas de las reparaciones e inversiones que el mismo arrendador había autorizado.

Se reitera, este despacho no busca declarar un derecho, ni determinar si al bien inmueble se le realizaron unas reparaciones necesarias o útiles, pues al tratarse de un proceso ejecutivo, solo corresponde dilucidar el mérito de las obligaciones pactadas por las partes; es así como de la exigibilidad de las obligaciones, se tenía que las partes acordaron que luego de un mes, con el informe final, se haría la conciliación antes dicha, pero, colocan como fecha para llevarlo a cabo **el 30 enero de 2017**, cuando el contrato fue suscrito el **30 de diciembre de 2017**, siendo esto confuso.

E incluso, en virtud del artículo 1622 del Código Civil, que consagra que las cláusulas del contrato se deben interpretar unas con otras, en la cláusula sexta, en unos de sus apartes se estipuló "*Sexta — Servicios Públicos: Los arrendatarios pagarán unas deudas de servicios públicos contraídas por los arrendatarios anteriores (convenios de pago), los cuales serán debidamente descontados del canon de arriendo, según fue acordado.*" Quiere decir, que siempre se sujetó el pago de los cánones al descuesto por mejoras y al pago de las deudas por servicios públicos.

Es que, además, acuerdan la fecha del **30 de enero de 2017** para contar con el informe final y así hacer la conciliación del canon establecido. En consecuencia, se condiciona el pago de las mensualidades de arriendo con retroactividad al 1 de octubre de 2012 con un informe que debía aportarse en el pasado, esto es 30 de enero de 2017, teniendo en cuenta que el contrato fue suscrito por las partes el 30 de diciembre de 2017, lo cual constituye una obligación confusa y hasta se podría decir que una condición que nace fallida o una condición con términos ininteligibles.

Por todo lo anteriormente descrito, este Juzgado, encuentra que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 30 de diciembre de 2017, no contiene una obligación clara, expresa y exigible antes de enero de 2017, porque a pesar de que expresamente se señala el monto de los cánones de arrendamiento de los años de 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016, esto se supedita o condiciona a la conciliación de reparaciones e inversiones que fueron autorizadas por el arrendador.

Nótese, además que no hay fecha fija o claridad sobre la exigibilidad de esos años de arrendamiento ya mencionados para el pago de dichos cánones en comparación al año 2017, ya que el cobro de los mismos resulta contradictorio, porque la presentación del informe final se estipula en fecha pasada. En ese sentido, este despacho de manera oficiosa declarará probada la excepción de falta de mérito ejecutivo parcial de la obligación, en el entendido, que únicamente se tiene certeza de la obligación exigible del negocio jurídico, correspondiente a los cánones de arrendamiento del año 2017, puesto que sobre ellos existe un plazo, un valor y una forma de pago estipulada; si bien es cierto, resulta confuso el convenio en sí mismo dado que se reitera fue suscrito el contrato en diciembre de 2017 y se exige el pago periódico desde enero de ese mismo año, no se podría desconocer la libertad contractual de las partes,

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.  
RAD. No. 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
DEMANDANTE: ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
DEMANDADO: CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

ni el principio de *pacta sunt servanda*, incluso porque tal convenio fue convalidado al comprobarse el pago de ciertos meses del año 2017, como más adelante se explica.

4. En cuanto a la excepción de “PAGO DE LA OBLIGACIÓN”, propuesta por los demandados, quienes estiman que se debe decretar pago total de la obligación, porque quedaron demostradas las mejoras realizadas por ellos y los recibos de las obras, que se detallan en el informe del mes de marzo de 2013, consideran que no existe mora, que pagaron con su pecunio la suma de \$86.124.367 millones en especie o con reparaciones al inmueble.

Conforme al artículo 1626 del Código Civil, el pago efectivo es la prestación de lo que se debe, de acuerdo al principio de necesidad probatoria, únicamente se acreditó en su oportunidad procesal para proponer excepciones y aportar pruebas por parte de los demandados, un certificado de Bancolombia que acredita unas transacciones realizadas por la FUNDACIÓN CAMINO VERDE al señor ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO, donde se realizaba la transferencia al número de cuenta señalado para efectos de pago en el contrato, descritas para el 12 de enero de 2017 la suma de \$1.660.166,00, para el 15 de febrero la suma de \$1.851.086,00, para el 09 de mayo la suma de \$1.755.626,00 y para el 23 de marzo la suma de \$3.511.252,00

Estas sumas cuya totalidad es de OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS MCTE (\$8.778.130), una vez fueron preguntadas al señor ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO, en el interrogatorio de parte rendido ante este Despacho, este no manifestó desconocer el dinero, ni su entrega, al contrario, señaló que se trataba de un abono por los cánones de arrendamientos adeudados, y que fue realizado por los demandados.

Sobre los demás cánones de arrendamiento, no se aportó facturas ni otro medio de pago que pudiera considerar como extinta la obligación o que haya lugar al pago total de la obligación. Al respecto, los demandado sostienen que como pagaron con su pecunio la suma de \$86.124.367 millones en especie o con reparaciones al inmueble, consideran que no existe mora.

Tal como se indicó con anterioridad, este proceso busca ejecutar una pretensión que se reputa cierta contenida en un título ejecutivo, correlativo a ello se debe excepcionar con un modo de extinguir la obligación, en este caso, fue el pago, pero, no allegó documento que demuestre que los \$86.124.367 millones de pesos fueron pagados o salieron del patrimonio de los ejecutados, tales como facturas, transferencias o recibos. Solo se constata una tabla de Excel con gastos de reparación, los cuales se relacionan, pero no se prueban, incluso la columna de factura de tal listado se encuentra en blanco. Ocurre cosa similar con las cuentas de cobro, las imágenes de la casa y el informe de trabajo.

De la valoración a las declaraciones rendidas por los testigos JOSÉ ANTONIO PADILLA VALENZUELA y DEIVINSON PEÑARANDA SELDA, se adujo por los mismos que la casa para el año 2012 se encontraba en mal estado, que fueron contratados para realizar mantenimiento de la casa, de jardines, rejas, mampostería, acomodación de tejas, pintura, parte de cableado, etc., sin embargo al momento de expresar cuánto dinero recibían por la obra o el trabajo realizado, confesaron trabajaron por temporadas, el señor JOSE PADILLA afirmo que “*Sinceramente no le sé decir cuanto fue el valor acumulado allí, solo sé que fue cierta parte de plata.*”

Por su parte el señor DEIVINSON PEÑARANDA, contestó ante el mismo cuestionamiento, que no recuerda con exactitud cuanto recibió por el trabajo, este también realizó un estimativo de 85.000.000 a 90.000.000 millones de pesos. Al respecto se debe señalar que la declaración del mencionado testigo no es la de un perito experto, puesto que su relato se constituye en un simple testimonio que no está soportado en alguna ciencia, técnica o arte; no niega este Despacho que puede que tenga experiencia en el tema, pero su relato no se

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

encuentra soportado en facturas, comprobantes de pago o recibos, el monto arrojado solo fue un estimativo.

Debe puntualizarse en todo caso, que con respecto a los cánones de arrendamiento pactados para el año 2017 no se indica en el negocio jurídico de renta de inmueble que se pagarían con mejoras ni trabajos realizados y que con el presente proceso se pretende es ejecutar una obligación por sumas de dinero.

Con fundamento en el párrafo que antecede, se declarará probada de oficio la excepción de pago parcial de la obligación, ya que el pago total no fue demostrado. En ese sentido, en el entendido que del negocio jurídico, únicamente se hayo la exigibilidad de los cánones de arrendamiento del año 2017, relativo a **\$1'660.166,73**, los cuales multiplicados por 12 meses, nos arroja la totalidad de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE (\$19.922.000,76), pero, sobre esa suma recordemos que se comprobó el pago parcial de OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS MCTE (\$8.778.130), por lo que la operación de resta de las anteriores cantidades da como resultado las suma de ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE (\$11.143.870,76).

De manera que se ordenará seguir adelante la ejecución sobre las sumas de dinero discriminadas de la siguiente forma:

**a.** ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE (\$11.143.870,76), por los cánones de arrendamiento de los meses restantes del año 2017, contenidos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana.

**b.** Más los intereses moratorios, tal como viene solicitado en la demanda, sobre el valor de la obligación a la tasa máxima legal permitida desde que la obligación se hizo exigible cada canon adeudado, hasta la cancelación de la misma.

En tal sentido, se practicará la liquidación del crédito y la condena en costas de conformidad al numeral 5° del artículo 365 del Código General del Proceso.

**5.** Resta por estudiar el Juramento estimatorio, el cual se pidió con la demanda para el reconocimiento de perjuicios causados de la siguiente forma *“se estiman razonadamente los perjuicios causados y a cargo de las demandadas, derivados del incumplimiento a la obligación de restitución voluntaria del inmueble arrendado, en la suma equivalente a dieciséis millones cuatrocientos diecinueve mil novecientos ocho pesos (\$16.419.908,00) representados en los intereses generados por las sumas adeudadas.”*

Por su lado, la parte demandada lo objetó, en el entendido que el artículo 206 del Código General del Proceso, dispone que se deben discriminar los conceptos y que el demandante no lo hizo, debiendo discriminar los intereses mes a mes. Sobre ello, ruega que se declare la improcedencia.

En audiencia inicial de fecha de 11 de mayo de 2021, como medida de saneamiento se decidió otorgarle a la parte demandante el termino de 5 días que establece el inciso 2 del artículo 206 CGP, a fin de que aportara o solicitara las pruebas pertinentes como consecuencia de la objeción, debido a que dicho trámite no se había agotado. De forma oportuna, el apoderado de la parte demandante allegó el 18 de mayo de 2021, mediante correo electrónico memorial a fin de descorrer traslado de la objeción, en el cual reiteró lo expresado con la demanda tasando los perjuicios en \$16.419.908,00 representados en intereses moratorios por los cánones de arrendamiento no pagados, calculados hasta la fecha de presentación de la demanda, los cuales, afirma fueron discriminados en el hecho cuarto de la demanda.

Alega que el cobro de perjuicios y su exigibilidad figura consignado en los artículos decimo primero y décimo cuarto del contrato de arrendamiento, que de conformidad con el artículo

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.  
RAD. No. 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
DEMANDANTE: ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
DEMANDADO: CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

180 del CGP, los indicadores económicos son hechos notorios y que el interés aplicado responde al reglado por la superintendencia financiera de Colombia, en razón de ello solicita que la objeción sea desestimada.

Se avizora, además, que la parte demandada arrió escrito para pronunciarse sobre el juramento estimatorio, del cual, expresa que los perjuicios reclamados son inexactos y que lo pretendido no se indicó bajo juramento. Pero, al detallar los hechos, las partes e incluso el monto juramentado se puede constatar que no coincide con los hechos que conforman este proceso, ya que se refiere a “AVIATEK”, “SERVICOL” y a un monto de \$37.473.787.

Este despacho, sobre este medio de prueba de que trata el artículo 206 ya tantas veces citado, considera que, a pesar de haberse dado el trámite procesal previsto en la ley, cumpliendo así las garantías procesales y probatorias de las partes, no encuentra procedente su reconocimiento dentro de la ejecución de obligaciones de sumas de dinero.

Ello es así, puesto que la parte demandante estima se le deben reconocer como perjuicios el pago de intereses moratorios por los cánones de arrendamiento no pagados a la presentación de la demanda, mismos intereses moratorios que se piden como pretensión principal, de manera que resulta evidente que el reconocimiento de perjuicios acarrea que se persiga el reconocimiento de pago de intereses de forma doble.

En aras, de aclarar la situación, se entienden los intereses moratorios en palabras de la Corte Constitucional<sup>3</sup> como *“aquellos que se pagan para el resarcimiento tarifado o indemnización de los perjuicios que padece el acreedor por no tener consigo el dinero en la oportunidad debida. La mora genera que se hagan correr en contra del deudor los daños y perjuicios llamados moratorios que representan el perjuicio causado al acreedor por el retraso en la ejecución de la obligación”*.

Como consecuencia lógica se vislumbra, que los intereses moratorios por sí mismos constituyen el reconocimiento y pago de una indemnización por los perjuicios que padece el acreedor por no obtener su dinero en la oportunidad debida, ahora bien, ¿por qué constituyen un perjuicio en sí mismos? Según lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia<sup>4</sup> *“Esta ha sido, cumple memorarlo, la doctrina prevalente de la Corte, con arreglo a la cual se ha precisado que, cuando se trata de intereses legales de carácter mercantil, la tasa certificada por la Superintendencia Bancaria “incluye por principio el resarcimiento inherente a la pérdida del poder adquisitivo del dinero” (cas. civ. de 30 de mayo de 1996, CCXL, pág. 707), pues aquella refleja el promedio de las tasas que en un determinado período cobran los bancos a sus clientes en las operaciones activas de crédito, las que comprenden, “por sobre el denominado costo financiero estricto, un precio justo que al segundo –el banco- le permita cubrir sus expensas operativas, crear reservas para hacerle frente a los riesgos en los que la depreciación monetaria juega sin duda un papel preponderante y obtener, en fin, un razonable aprovechamiento empresarial” (se subraya; cas. civ. de 18 de septiembre de 1995, CCXXXVII, pág. 910). De ahí, entonces, que no sería “justo ni equitativo, esta vez con el deudor, hacer gravitar nuevamente y de manera arbitraria el deterioro del signo monetario, imponiéndole una condena adicional que vendría a hacerlo soportar un doble pago del mismo concepto por la vía de la revaluación de la suma líquida adeudada” (cas. civ. de 24 de enero de 1990; CC, pág. 22. Vid: CCVIII, pág. 418; cas. civ. de mayo 3 de 2000; exp: 5360).*

De manera que son los intereses moratorios un resarcimiento propio o inherente a la pérdida de poder adquisitivo del dinero, pero, en virtud del artículo 1617 del Código Civil, el acreedor si puede reclamar no solo el reconocimiento y pago de perjuicios, también el de cualquier otro daño que pudiere demostrar, según lo relata la misma providencia antes citada así: *“El acreedor, entonces, cualquiera que sea la estirpe de la obligación: civil o comercial,*

<sup>3</sup> Sentencia C-604 de 2012.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, expediente No. 6094 del 19 de noviembre de 2001, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.  
RAD. No. 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
DEMANDANTE: ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
DEMANDADO: CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

*tiene derecho a demandar, no sólo el reconocimiento de los perjuicios previamente cuantificados –lato sensu- por el legislador, sino también el de cualquiera otro daño que la mora de su deudor le hubiere generado, el cual queda situado al margen de la presunción consagrada por la ley respecto de los primeros, esto es en la periferia de los intereses, motivo por el cual, **ese daño mayor que se alega, debe ser acreditado en forma fehaciente, “lo que significa rechazar por principio conclusiones dudosas o contingentes acerca de las ganancias que se dejaron de obtener, apoyadas tales conclusiones en simples esperanzas, expresadas estas en ilusorios cálculos que no pasan de ser especulación teórica, y no en probabilidades objetivas demostradas con el rigor debido”** (cas. civ. de 4 de marzo de 1998, CCLII, pág. 398 y cas. civ. de 4 de abril de 2001; exp: 5502).*

Entonces, aunque el inciso 2 del artículo 1617 del Código de Comercio, permite que el acreedor pueda reclamar cualquier otro perjuicio ocasionado por la mora del deudor, lo cierto es que dentro del traslado que se le dio a la parte demandante para que probara su estimación esta no demostró ni alegó un daño mayor en el retardo por el incumplimiento de los cánones de arrendamiento, distinto al que dispone la ley y que se encuentre regulado por la superintendencia financiera y su vez consagrado en los artículos 884 del Código de Comercio, 65 de la Ley 45 de 1990 y 111 de la Ley 510 de 1999.

Por esa misma razón, no es común que se pida el reconocimiento de perjuicios en obligaciones de dar sumas de dinero, puesto que la pretensión principal contiene los intereses moratorios, mismos que se encargan de equilibrar la relación contractual, que representan daños en la cuantía por la pérdida de poder adquisitivo del dinero, los cuales establece la ley. Son estos los que se pidieron y no se podría otorgar su reconocimiento en forma adicional, dado que no quedó demostrado otro daño o perjuicio distintos.

Cosa diferente ocurre con lo regulado en los artículos 426 y siguientes del Código General del Proceso, en la ejecución de obligaciones de dar, hacer o no hacer, donde se permite pedir con la demanda el reconocimiento de perjuicios, pero, la norma es clara al referirse solo a especies muebles o bienes de genero distintos al dinero.

Por las anteriores razones, este despacho no reconocerá las sumas solicitadas en el juramento estimatorio.

Es necesario puntualizar, que si bien el parágrafo del art. 206 del C. G. del P., establece una sanción al no reconocimiento de las sumas estimadas, lo cierto es que dentro del presente asunto sí vienen reconocidos los intereses pedidos de manera errónea a través de perjuicio, considera esta Juez que mal haría en imponer tal sanción cuando al final de cuentas si se seguirá la ejecución por los intereses de mora, cuya naturaleza previamente se ha explicado, los cuales constituyen el reconocimiento de un perjuicio. De manera que ante tal error interpretativo de la parte demandante, no se considera procedente tal condena, máxime si se seguirá la ejecución por los intereses señalados, como bien se dispondrá en la resolutive de la presente sentencia.

6. En suma, este Juzgado declarara probadas las excepciones de *FALTA DE MÉRITO EJECUTIVO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN* y la de *PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN*, conforme viene explicado en los anteriores considerandos; se ordenará seguir adelante la ejecución tal como se señaló en el punto 4 anterior.

Se condenará también en costas, de manera parcial, a la parte demandada por la prosperidad parcial de las pretensiones de la demanda, conforme se regla en núm. 5° del art. 365 del C. G. del P., pues como viene explicitado, la ejecución se seguirá solo por algunas de las sumas solicitadas en ejecución.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Turbaco (Bolívar), Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**PROCESO:** EJECUTIVO SINGULAR.  
**RAD. No.** 138-36-40-89-002-2018-00740-00.  
**DEMANDANTE:** ANGELO ALBERTO ALARIO DEL RIO.  
**DEMANDADO:** CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS.

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PROBADAS** de oficio las excepciones de *FALTA DE MÉRITO EJECUTIVO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN* y la de *PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN*, conforme a las consideraciones expuestas en esta providencia. En consecuencia:

**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante con la ejecución en contra se los señores CRISTINA PUENTE DE MALDONADO y MIGUEL ANGEL BALLESTEROS VEGA, por las siguientes sumas:

a. ONCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS MCTE (\$11.143.870,76), por los cánones de arrendamiento de los meses del año 2017, contenidos en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana aportado para el cobro.

b. Más los intereses moratorios, tal como viene solicitado en la demanda, sobre el valor de la obligación a la tasa máxima legal permitida desde que la obligación se hizo exigible respecto de cada canon adeudado, hasta la cancelación de la misma.

**TERCERO: PRACTÍQUESE** la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del C.G.P.

**CUARTO: CONDENAR de manera parcial** a los ejecutados al pago de las costas, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) de la liquidación efectuada por la Secretaría. Señálese como agencias en derecho a favor del ejecutante, la suma equivalente a UN MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000) del monto actual de la obligación.

**QUINTO: INGRESAR** la actuación correspondiente en TYBA.

## NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Electrónicamente  
**LINA SOFIA MARTINEZ SALCEDO**  
*Jueza*

### NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO No. 055 Hoy 2-septiembre -2021**  
**KAREN T. PADILLA HORMECHEA. SECRETARIA**

Firmado Por:

Lina Sofia Martinez Salcedo

Juez

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Juzgado Municipal

Bolivar - Turbaco

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: 9a3949b825d94c2077f1ebc156f198cd03cf23e92f5b39f6ae964358adbbb326

Documento generado en 01/09/2021 01:59:37 p. m.

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