

S-2021

Procedimiento: Ejecutivo
Demandante: Tothora S.A.S.
Demandada: P.P. Store S.A.S. y otros
Radicado: 05001 31 03 010 2019 00539 01
Asunto: Confirma fallo.

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, dieciocho (18) de agosto del dos mil veintiuno (2021).

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada frente a la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de oralidad de Medellín, el día 09 de diciembre del año 2020, dentro del trámite del proceso Ejecutivo, incoado por la sociedad Tothora S.A.S., en contra de PP STORES S.A.S., Sandra Milena Muñoz Sepúlveda y Fabián David Cardona Giraldo, este último, en calidad de representante legal y como persona natural.

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. La sociedad TOTHORA S.A.S., presentó, a través de apoderada judicial, demanda ejecutiva en contra de la sociedad PP STORES S.A.S. y contra las personas naturales Fabián David Cardona Giraldo y Sandra Milena Muñoz Sepúlveda, solicitando librar mandamiento de pago en contra de estos últimos, por los siguientes valores: **i)** \$10'130.329, por concepto de saldo del canon de arrendamiento causado entre el día 1 al 31 de marzo de 2019. **ii)** cláusula penal por valor de \$60'391.134 y; **iii)** La suma de \$49.505.944, por concepto de cuotas de administración causadas entre el día 1 de febrero de 2018 al día 30 de septiembre de 2018, y del día 1 de enero de 2019 al día 30 de abril de 2019, y sus correspondientes intereses.

2. Fundamentos de hecho. Como sustento fáctico de la solicitud de apremio, narró la apoderada del demandante, que:

2.1. El día 26 de septiembre de 2016, la sociedad Tothora S.A.S., en calidad de arrendadora, entregó a título de arrendamiento a la sociedad PP STORE S.A.S., al señor FABIAN DAVID CARDONA GIRALDO y

a la señora SANDRA MILENA MUÑOZ SEPULVEDA, el local 1059 que hace parte integrante del CENTRO COMERCIAL LOS MOLINOS P.H., situado en la calle 30 A N^o 82A — 26 de la ciudad de Medellín.

2.2. El contrato de arrendamiento se pactó con una vigencia inicial de dos (2) años, contados a partir del día 15 de octubre de 2016 y estuvo vigente hasta el día 31 de marzo de 2019.

2.3. Que el canon inicialmente pactado entre las partes fue la suma de \$15'500.000, más IVA, más la cuota de administración asignada al inmueble, pero el que rigió desde el día 15 de octubre de 2019, hasta la terminación definitiva del contrato, fue la suma de \$20'130.378.

2.4. Que, se pactó como una obligación de los arrendatarios pagar en forma cabal y oportuna el canon de arrendamiento (más el IVA) y las cuotas de administración. Sin embargo, éstos no pagaron en forma completa el canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2019 y las cuotas de administración causadas desde el día 1 de febrero de 2018, incumpliendo gravemente el contrato de arrendamiento que los vinculaba con la sociedad arrendadora.

2.5 En igual línea expositiva, puso de presente que en el contrato de arrendamiento se pactó una cláusula penal meramente sancionatoria (Cláusula DÉCIMA SEXTA), por incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes para el momento de configurarse el incumplimiento contractual. De manera que al presentarse el incumplimiento por parte de los arrendatarios en el pago de la renta y de las cuotas de administración; se hizo exigible el día 1 de marzo de 2018 (día siguiente al vencimiento del periodo de pago de la cuota de administración del mes de febrero de 2018) la cláusula penal, que asciende a la suma de \$60'391.134, que corresponde a tres (3) cánones vigentes para el momento de configurarse el incumplimiento, a razón de \$20'130.378 cada uno.

3. Actuación procesal. La demanda correspondió por reparto al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, despacho que, mediante

auto calendarado el 12 de noviembre de 2019, procedió a librar mandamiento de pago en la forma legalmente considerada, esto es, únicamente expidió orden de pago respecto del saldo que se adeudaba por el canon de arrendamiento, denegando, entonces, la solicitud de apremio por las cuotas de administración y por la cláusula penal, decisión que no fue recurrida.

Respecto de las cuotas de administración, señaló el funcionario que solamente se aportaron facturas de cobro de administración que vienen a nombre de la entidad demandada, pero que en ninguna parte aparecía constancia de pago por la sociedad demandante, como para que ella tuviera interés en repetir frente a la accionada. De otro lado, frente a la cláusula penal, adujo el funcionario que no se estableció que la misma fuese exigible por el simple retardo o entendiendo que su pago no extinguía la obligación principal, por modo que debía acudir a una acción declarativa para poder establecer el incumplimiento y allí, sí, exigir las obligaciones del contratante incumplido.

3.1. Dicha determinación fue notificada a los demandados de manera personal, quienes contestaron la demanda dentro del término del traslado a través de apoderado judicial, para lo cual formuló la excepción de mérito que denominó: **(i) pago de la obligación**. La hizo consistir en que ya había cancelado la totalidad del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2019 así: el día 26 de marzo de 2019, se canceló a la cuenta de Bancolombia de la sociedad demandante la suma de \$6.000.000; el 03 de abril se consignó la suma de \$10.000.000 y, el 16 de abril de 2019 la suma de \$4.130.378.00, que estos pagos fueron transferidos desde una cuenta bancaria cuyo titular es la sociedad JIMBEI SAS, siendo accionistas los aquí demandados.

4. La sentencia apelada. Agotado el trámite probatorio y legal pertinente, el juez *a-quo* profirió sentencia el pasado 09 de diciembre de 2020. Tras reseñar los antecedentes, el *petitum*, y la excepción de pago propuesta, concluyó la ausencia de prueba de este medio defensivo. Para arribar a esta conclusión, partió por exaltar la fuerza ejecutoria que cobró el mandamiento de pago, al no haberse interpuesto recursos frente al mismo, por modo que, -

refiriéndose a la cláusula penal y al pago de las cuotas de administración-, expresó que mal podría el juzgado volver sobre sus pasos, para contemplar guarismos no agregados en la orden de apremio.

Al adentrarse al estudio del caso concreto, advirtió que la imputación del pago debía hacerse conforme los lineamientos legales, como quiera que ninguno de las partes se envió carta de imputación de pagos entre sí, por lo que si en los términos de los artículos 1651 a 1654 del Código Civil y 881 del Código de Comercio, los ejecutados no presentaron medios de convicción, que permitieran colegir que la totalidad de rentas hubieran sido pagadas, esto es, las anteriores al 15 marzo de 2019, luego, tampoco se podía deducir que se debiera esa mensualidad -marzo de 2019-, dado que las mensualidades no correspondían al mes calendario, sino de mitad de mes a mitad del mes siguiente, por modo que, era claro que un pago efectuado el 26 mes de marzo de 2019 y otro del 03 de abril de 2019, no podían corresponder al canon que iba del 15 de marzo al 14 de abril de 2019, porque este ni siquiera se había causado, ni hay demostración o alusión alguna a que se trataba de un pago anticipado. Por lo que, la única posibilidad interpretativa correspondía a que, con las transferencias allegadas con los medios exceptivos, era que se estaban pagando meses precedentes o atrasados, lo que traducía que, no había prueba del pago de la mentada mensualidad. En esa medida no había afectación de la orden dada en el auto que libró mandamiento de pago.

5. La alzada. Contra lo decidido se alzó la parte demandante arguyendo, en síntesis, que en el traslado que se le hizo de la excepción de pago propuesta, el apoderado de la sociedad ejecutante reestructuró el título ejecutivo, mismo que -según quedó establecido, debía estar completo desde la presentación de la demanda, agregándole nuevas fechas de supuesta mora y otras afirmaciones y negaciones que implicaban cambios en la redacción fáctica plasmada en el libelo introductor, y sin que dicho libelo hubiese sido reformado. Lo peor de todo, agregó el censor, es que, el *a quo*, en esta réplica a la excepción propuesta, le siguió creyendo al demandante sus afirmaciones y negaciones, en cuanto a la estructuración del título ejecutivo, circunstancia que dejó a la parte ejecutada totalmente huérfana de defensa judicial, pues, al

no considerarse esa circunstancia como una reforma de la demanda, entonces, no había manera de proponer nuevas excepciones y pruebas.

Tildó de injusto que el juez de primera instancia reprochara su supuesta omisión al no presentar un **“récord de pagos, que permitiese colegir que la totalidad de las rentas causadas habían sido solucionadas”**, aserto que, según el censor, deviene no solo injusto sino arbitrario, porque en la demanda tan siquiera se insinuó que la mora en el pago de los cánones de arrendamiento fuera anterior al causado en el mes de marzo de 2019, se repite, entre los días 15 y 20 de dicho mes y año. Prosigue, en cuanto el fallo apelado también es errático al considerar que los pagos efectuados el 26 de marzo y el 3 de abril del 2019 no podían corresponder a la mensualidad comprendida entre el 15 de marzo y el 14 de abril del mismo año, “porque esta ni siquiera se había causado, ...”, cuando hasta la sociedad quedó demostrado que el canon mensual en este caso se causaba y debía pagarse de manera anticipada.

Expuestos así los antecedentes que dieron lugar al segundo grado de conocimiento y satisfechos los presupuestos para decidir de fondo, procede la Sala a decidir el recurso con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales. Se encuentran reunidos los presupuestos procesales para resolver de mérito el recurso; las partes se encuentran legitimadas por activa y por pasiva, pues concurren al proceso arrendador y arrendatario, amén de que se aportó un contrato de arrendamiento del que se predicen las características de una orden de apremio.

1.1. De la competencia del juez de segunda instancia. Averiguado está que la competencia del juez de segunda instancia, en línea de principio, está enmarcada por las inconformidades que el apelante haya hecho a la providencia cuestionada, al tiempo que el interés del apelante siempre deberá ir vinculado a lo desfavorable del fallo, sin que sea posible al

juez de segunda instancia adentrarse en otros asuntos, salvo que ello sea vinculante con la repulsa planteada.

En consecuencia, la decisión del recurso se tomará conforme las disposiciones que sobre el tema indica el artículo 328 del C. G. del P., esto es, la decisión de segunda instancia cobijará sólo el motivo de inconformidad del recurrente, por ende, no se extenderá la revisión a lo que no fue objeto de repulsa¹, concretamente, no hay por qué abordar los temas sobre la falta de mérito ejecutivo de la cláusula penal y la exclusión del cobro de las cuotas de administración del local comercial local 1059 que hace parte integrante del CENTRO COMERCIAL LOS MOLINOS P.H., conforme lo ordenó el funcionario en el auto que libró mandamiento de pago, sin que el Tribunal haya adquirido competencia para abordar el estudio de dichos temas que no fueron motivo de apelación.

2. Del contrato de arrendamiento. Genéricamente (también para el caso comercial) el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce una remuneración llamada canon, así se desprende del tenor del artículo 1973 del C.C, misma definición que acoge la ley de arrendamiento de vivienda urbana (820 de 2003), misma que a su tenor dice: ***“ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.***

2.1. Al igual que ocurre en la mayoría de los contratos, del contrato de arrendamiento, sea verbal, ora escrito, surgen obligaciones para los contratantes en sus diferentes etapas, esto es, antes de suscribirse (obligaciones precontractuales), durante su ejecución (obligaciones contractuales) y después de haberse terminado (obligaciones poscontractuales). Así, como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982

¹ Ello encuentra asidero, además, en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia fechada el 8 de septiembre de 2009, con ponencia del Dr. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, en la que se dijo en parte pertinente, que: *“...El recurso de apelación tiene un "objeto" delimitado, de modo que la inclusión de las "razones de la inconformidad", deja zonas del litigio fuera de la impugnación, a las cuales el juez no puede acceder mediante una actividad inquisitiva que le permita sustituir al recurrente en la delimitación del "objeto" del recurso....”*

del C.C., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; como también a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

2.2. De igual manera, pesa sobre el arrendatario, según el artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, el deber de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio, renta o canon, a más que para efectos obligacionales, se encuentra de igual manera sometido al imperio de la ley 820 de 2003. Cumple aquí destacar, como obligaciones del arrendatario a la terminación del contrato, según los artículos 2005 y Ss. del Código Civil, la de restituir la cosa en el estado en que le fue entregada, por lo que si se trata de un bien raíz, éste deberá desocuparla, ponerla a disposición del arrendador y entregarle las llaves cuando sea el caso, pudiendo ser constituido en mora de restituir la cosa arrendada, previo requerimiento del arrendador, por lo que si aún a pesar de ser constituido en mora no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de perjuicios, dentro de los cuales puede caber el valor del equivalente a las sumas que por cánones de arrendamiento el arrendador haya dejado de percibir por la mora de entregar del arrendatario.

Lo anterior, sin perjuicio de lo ordenado en los ritos comerciales, pues sabido es que allí se considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5) y que, entratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio son imperativas y, por consiguiente, no admiten ninguna estipulación en contrario, solo que a falta de regulación, dicho contrato debe verse orientado (*mutatis mutandis*), por los ritos civiles.

3. Carácter ejecutivo que puede surgir del contrato de arrendamiento. El artículo 422 del C. G. del P., regula la necesidad de un título ejecutivo como presupuesto formal para legitimar el ejercicio de la acción.

Dos condiciones se derivan de la mentada norma, para predicar el carácter de título ejecutivo de cualquier documento esgrimido como basilar de ejecución. Las primeras de tipo material y que se fundan en la existencia física del título, en este caso un documento proveniente de la demandada, una sentencia de condena en contra del mismo u otra providencia judicial con fuerza ejecutiva. Y las segundas *-por su parte-* de tipo formal y que atañen a las formalidades del documento, indicando la norma *ibídem*, que éste debe contener una “obligación clara, expresa y exigible”, a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado.

3.1. En lo que hace a este último requisito, ha sido copiosa la jurisprudencia y la doctrina al prever que pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documento que provenga del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él. Por el carácter de expresas y claras que deben tener las obligaciones consignadas en el título, se debe entender que ellas sean patentes y especificadas, que no sean implícitas. Por el carácter de exigibles debe entenderse que la obligación se encuentre en situación de poderse exigir su cumplimiento, sea porque es pura y simple, sea por el arribo del plazo o porque se cumplió la condición suspensiva que se señaló en el título para su ejecución.

Bajo esta lógica, precisamente uno de los documentos que puede contener estas tres características que lo revisten de mérito ejecutivo, es el contrato escrito de arrendamiento, así incluso ratificado por el artículo 14 de la ley 820 de 2003 cuando señala que: ***“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”***. Esto, bajo el entendido que dichas sumas de dinero se deban, para el caso del arrendatario, cuando adeuda el pago de cánones, contraprestación a la que se obliga, como se anotó antes, por el uso y goce de la cosa que le ha sido entregada por el arrendador hasta la terminación misma del contrato.

4. Caso concreto. Con la salvedad hecha al delimitar la competencia, se advierte que la parte demandante únicamente pretende el pago de obligaciones monetarias derivadas del contrato de arrendamiento allegado al plenario cuya validez no ha sido discutida por las partes aquí enfrentadas (cfr. fl. 1-5), en el que aparece claramente establecido que la sociedad arrendataria, aquí demandada, se obligó a cancelar la suma de \$20.130.378 a favor del arrendador Tothora S.A.S., por concepto de canon de arrendamiento del local 1059 que hace parte integrante del CENTRO COMERCIAL LOS MOLINOS P.H., situado en la calle 30 A N^o 82A — 26 de la ciudad de Medellín, del cual adeuda aún un **saldo de \$10.130.378**, del canon del mes de marzo conforme el valor pactado en el contrato.

4.1. Conciérne recordar que, en su fallo, el juez *a quo* imputó dichos pagos parciales a los cánones atrasados y anteriores al mes de marzo de 2019, este último es el canon objeto del cobro compulsivo, echó de menos el funcionario recibos expedidos por parte del arrendador, donde se comprendiera claramente el pago total de la deuda, incluyendo los intereses e indemnizaciones que se deban, por lo cual agregó, que lo mismo ocurría con las transferencias bancarias, pues debía quedar claro cuál era el concepto de la consignación, o lo que es lo mismo, a qué obligación se debían imputar.

4.2. En efecto, el disenso vertical planteado se dirige con exclusividad a que esta Sala del Tribunal acoja el medio de defensa de pago de la obligación, fundado en que la parte ejecutada ha cancelado la totalidad del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2019, conforme se ordenó en el mandamiento de pago, para cuyo efecto, la demandada esgrimió la excepción de pago, haciéndola descansar en sendos comprobantes de transferencias interbancarias realizadas, la primera, el día 26 de marzo de 2019, donde canceló a la cuenta de Bancolombia de la sociedad demandante la suma de \$6.000.000; la segunda, realizada el 03 de abril, donde consignó la suma de \$10.000.000 y, otra del 16 de abril de 2019, donde se consignó a favor de la parte demandante la suma de \$4.130.378, para un total de \$20.130.378.

4.3. Analizado al detalle el punto, no puede menos el Tribunal que conceder razón al señor juez en sus apreciaciones, puesto que los pagos

que se hicieron el 26 de marzo, 03 y 16 de abril de 2019, si bien coinciden con la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes aquí enfrentadas, por vencimiento del plazo, no explican *per sé* la solución de la deuda a la cual se restringe el presente juicio ejecutivo. Memórese que, conforme a lo señalado por el artículo 1627 del Código Civil, el pago debe hacerse bajo todos los aspectos, de conformidad con el tenor de la obligación, es decir, ejecutando **la prestación que se debe y en el tiempo en que se debe**, situación que no aconteció en este caso, pues las sumas fueron canceladas mucho después del vencimiento de la causación del canon respectivo, pese a ser anticipado.

4.4. Se llega a este epílogo anticipadamente, debido a que no es admisible jurídicamente aceptar que la carga dentro del proceso de probar el pago oportuno del canon de arrendamiento correspondía a la sociedad ejecutante Tothora S.A.S., como si la afirmación de la ejecutada en este sentido se pudiera considerar indefinida, pues, así es, cuando se afirma que el pago no se ha realizado, como lo hace la sociedad ejecutante, pero cuando se asevera simplemente que el pago de la deuda se hizo, pero fue tardío, como lo hace la parte ejecutada, le corresponde demostrar la época en que se hizo y a cuál obligación de las obligaciones vertidas en el contrato de arrendamiento, se hizo la imputación, pero, en este caso, ni la parte demandada imputó el pago, ni existe carta de pago por parte del acreedor.

Según la doctrina que estudia el tema: “...la eficacia de la imputación legal, solamente puede tener cabida cuando no hay constancia de que el deudor la haya hecho, ni aparece la aplicación del acreedor en la carta de pago, o esta no existe...”² Acorde a lo anterior, entró el funcionario a dirimir conforme los criterios anclados en las reglas 1653 a 1655 del Código Civil y, el artículo 881 del Código de Comercio, que le impone al deudor traer rendida prueba a cuál obligación u obligaciones aplicó el pago o abono de intereses, señalando tasas, montos, etc., y a cuál de ellas “castigó” el capital, como lo sostiene.

4.5. En este asunto, no es discutible que, en ejecución del contrato de arrendamiento, ninguna de las partes acató las obligaciones administrativas que de él emanan, como **expedir** o **exigir**, recibos, facturas,

² Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá, pág. 352.

comprobantes de pago, etc., pero, el punto, tiene una explicación, y es que el comportamiento contractual de la sociedad arrendataria aquí ejecutada P. P. Store S.A.S. a través del señor Fabián David Cardona Giraldo, era pagar el arriendo a través de abonos durante el mes respectivo, por lo menos, así se hizo durante el primer trimestre de 2019, *ad portas* de la expiración del contrato, lo que explica por qué se allegan tres transferencias en vez de una sola que cubriera el saldo total del canon de arrendamiento y, explica además, por qué no se generaban los respectivos paz y salvos del mes vencido, como lo señaló la contadora de la sociedad demandante, cuyo testimonio no fue tachado de falso y en el que explicó paso a paso lo que realmente ocurrió contablemente en cuanto los pagos de los cánones de arrendamiento.

4.6. A propósito de la certificación de la contadora en la que fundamenta la imputación de pagos que hizo la sociedad ejecutante, era admisible darle el mérito probatorio del caso, pues, a más de allegarse dentro de una de las oportunidades probatorias previstas en el Código General del Proceso (art. 370 del C. G. del P.) la misma no fue redargüida de falsa. Para la Sala, es claro que dicha certificación se valoró en toda su dimensión probatoria, por cuanto, al recabar sobre el contenido de la misma, refulge, que la factura número 539 correspondiente al canon del mes de marzo de 2019, presentaba un saldo insoluto de **\$10.130.378**, en virtud de los siguientes abonos que certifica la misma ejecutante recibió de la sociedad ejecutada: mayo 20, junio 5 y 25 de 2019.

Lo anterior, es reafirmado por el representante legal de la sociedad ejecutante Tomas León Ramírez Rojas, quien, al ser indagado sobre el por qué debía entenderse abono de tres cánones y no pago total del primero de los cánones, señaló: *“...porque no los hicieron en las mismas fechas (...) total que aplicándole los abonos y el arrendamiento que valía \$20.130.378, mensuales, **ellos quedan con un saldo de \$10.000.000**, porque respecto a lo que ellos abonaron, ellos no hicieron un pago exacto. **PREGUNTADO:** pero entendemos que enero y febrero de 2019 están pagados totalmente. **CONTESTÓ:** con todos los abonos que hicieron, si se le suman todos los abonos y entre enero, febrero y marzo, **ellos quedan debiendo \$10.000.000, con todos los abonos**, yo los tengo acá y fueron allegados a la demanda...”* (video audiencia art. 443. mnto 20:00 en adelante).

4.7. Y no es que se esté restructurando el mandamiento de pago o que se esté incluyendo en él, sorpresivamente, nuevas fechas de mora correspondientes a meses precedentes como lo indica el recurrente, en primer lugar, porque el juez fue claro en señalar que la mora se restringía a la tercera mensualidad del año 2019, es decir, el tercer mes del año y que no sobre todo el trimestre como parece entenderlo a su antojo el demandado; en segundo lugar y, simplemente, esas sumas han sido discutidas en la instrucción del proceso en **el marco de la excepción de pago**, para controvertir la obligación perseguida y, en busca de consolidar la cifra ordenada en el mandamiento ejecutivo que corresponde al saldo del canon del mes de marzo del año 2019 **para que no sea superior a la que realmente corresponde**, debe verificarse cuánto es el dinero que en realidad debe del demandado.

4.8. En tal designio, resultaba entonces imperioso discriminar separadamente las facturas de los cánones de arrendamiento del primer trimestre del año 2019, en lo inherente a los datos que llevan a establecer el monto real asumido en cada mes, por el arrendatario aquí ejecutado, labor que realizó la profesional contadora de la sociedad ejecutante, confrontando el número de la respectiva factura, sus fechas de elaboración y de radicación, el valor cobrado y la suma pagada con las respectivas consignaciones, coherente por demás, con los hábitos de pago del arrendatario, por lo cual se sabe cómo fueron obtenidas las cifras. Por eso, era preciso aplicarle las normas de imputación del pago, como en efecto se hizo, que son disposiciones legales que el juez no puede desconocer, so pena de conculcar en materia grave el orden jurídico.

4.9. Por lo anterior, contrario a lo que señala el recurrente, sobre la excepción de pago son acertadas las consideraciones que realizó el señor juez de primer grado, al considerar que las transferencias allegadas por el demandado no satisfacían el pago objeto del cobro compulsivo correspondiente al saldo del canon transcurrido entre el 15 de marzo al 15 de abril de 2019 en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, sino que correspondía a una imputación de pagos atrasados, circunstancia probatoria frente a lo cual el demandado no presentó prueba alguna y, por consiguiente, no queda camino distinto que confirmar el fallo que por vía de apelación se revisa.

5. Las costas quedan cargo de la parte apelante, a quien le fue resuelto de manera desfavorable el recurso. (art. 366 del C. G. del P.)

De esta manera, y por las razones expuestas, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, Sala Cuarta Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Circuito de Medellín el pasado 09 de diciembre del 2020, al interior de este juicio ejecutivo, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandante, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE




JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

(con impedimento aceptado)
PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
Magistrado