

Señor:

JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDANTE: INMOFIANZA S.A.S.
DEMANDADOS: LUISA FERNANDA ARCINIEGAS LOZANO Y OTROS
RADICADO: 2022 - 11
CLASE PROCESO: EJECUTIVO

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN

NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma; en calidad apoderada judicial de la parte demandante, encontrándome dentro del término legal, de conformidad con el artículo 318 del C.G.P., comedidamente me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto de fecha 16 de febrero de 2022 el cual sustentó en los siguientes términos:

Solicito a su Despacho reponer el numeral 2 del acápite de resuelve del auto de mandamiento de pago de fecha 16 de febrero de 2022, atendiendo a lo siguiente:

El numeral SEGUNDO del resuelve, el cual niega orden de pago respecto a los cánones de arrendamiento que se sigan causando me permito indicarle al despacho que conviene analizar el título ejecutivo presentado al cobro, el cual corresponde a un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, acompañado de un contrato de fianza suscrito con la inmobiliaria Cecilia de Diaz e INMOFIANZA.S.A.S, en el cual se estipuló lo siguiente:

“INMOFIANZA SAS pagará los arrendamientos, IVA comercial, cuotas de administración y servicios públicos que se encuentren afianzados y estipulados dentro del contrato de arrendamiento y no hayan sido cancelados por los citados arrendatarios/deudores solidarios. Dicho pago se efectuará el día quince (15) del mes siguiente a aquel en que se produzca el atraso en la cancelación de los conceptos afianzados, siempre y cuando se de aviso de la mora a INMOFIANZA SAS, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza de INMOFIANZA SAS, el cual hace parte integral del presente contrato.”

Respecto a las obligaciones afianzables, el artículo 2365 del Código Civil establece lo siguiente:

“Puede afianzarse no sólo una obligación pura y simple, sino condicional y a plazo. Podrá también afianzarse una obligación futura; y en este caso podrá el fiador retractarse mientras la obligación principal no exista, quedando, con todo,

responsable al acreedor y a terceros de buena fe, como el mandante en el caso del artículo 2199."

Lo anterior indica que es posible afianzar un contrato de arrendamiento con el objetivo de que el fiador, en este caso el demandante INMOFIANZA SAS, responda por los cánones que los arrendatarios no cancelen oportunamente, es decir, por obligaciones a plazo y futuras que se deriven del contrato de arrendamiento afianzado.

Adicionalmente, hay que tener en cuenta que el artículo 431 del C.G.P, advierte que cuando se trata de prestaciones periódicas, la orden de pago comprende las que en sucesivo se causen.

El contrato de fianza ampara las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento por ser de ejecución sucesiva, el cual se encuentra vigente por cuanto el arrendatario aun ostenta la tenencia del inmueble, razón por la cual, teniendo en cuenta que la fianza está amparando obligaciones futuras conforme a lo dispuesto por el artículo 2365¹ del C.C., INMOFIANZA S.A.S. en su calidad de fiador, se encuentra obligado incluso de aquellos conceptos que lleguen a causarse, siendo estos una obligación determinada en su plazo y cuantía, por lo cual sería procedente librarse mandamiento de pago a favor del subrogado y si es del caso, con la presentación periódica de la certificación de pago que libre la inmobiliaria subrogante.

Tratándose de la exigibilidad, es necesario considerar que en los contratos bilaterales ambas obligaciones deben cumplirse simultáneamente, por tanto, la simultaneidad se convierte en un requisito de exigibilidad de las obligaciones, y hoy nos encontramos que la entidad ejecutante ha venido cumpliendo a cabalidad con sus obligaciones de afianzamiento sobre los cánones de arrendamiento derivados del contrato suscrito entre las partes dado que el deudor sigue teniendo la tenencia del bien inmueble, por tanto no se debe desconocer que ante estos hechos éste está totalmente notificado de la obligación que aquí subyace, por cuanto se viene realizando gestión de cobranza por parte de la ejecutante desde el primer momento en que incurrió en mora en los cánones de arrendamiento y que la afianzadora ha venido asumiendo dichos pagos.

Por lo anterior, solicito a su despacho reponer el numeral SEGUNDO de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago y como consecuencia de ello, librar la correspondiente orden de pago por los cánones de arrendamiento, cuotas de administración que se sigan causando hasta la entrega efectiva del inmueble.

¹ **ARTICULO 2365. <OBLIGACIONES AFIANZABLES>**. Puede afianzarse no sólo una obligación pura y simple, sino condicional y a plazo.

Podrá también afianzarse una obligación futura; y en este caso podrá el fiador retractarse mientras la obligación principal no exista, quedando, con todo, responsable al acreedor y a terceros de buena fe, como el mandante en el caso del artículo [2199](#).

NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ
Calle 47 No. 28 – 32 Bucaramanga
Teléfono 6324402 – EXT 109
ABOGADA

De Usted Señor Juez,

NATHALIA ANDREA DIAZ JEREZ
C.C. No. 1.098.716.867 expedida en Bucaramanga
T.P. No. 280.200 del C. S. de la J.