



Constancia Secretarial: Al despacho informando que correspondió por reparto el presente diligenciamiento y que, revisada la base de datos sobre insolvencias y reorganizaciones que posee este juzgado, al momento de dar trámite a la presente causa, no figuran allí ninguna de las partes.

Salvador Enrique Yáñez Osses
Oficial Mayor.

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, tres (03) de marzo del año dos mil veintitrés (2023)

TIPO PROCESO:	PROCESO EJECUTIVO
RADICACIÓN:	680014003014- 2023-00040 -00
DEMANDANTE:	GABRIEL PÉREZ OSORIO y NUBIA PÉREZ OSORIO.
DEMANDADO:	OMAR ARMANDO MONSALVE RUEDA, SILVIA JULIANA BECERRA JEREZ y ANDREA LILIANA MONSALVE RUEDA
EXPEDIENTE:	2023-040

GABRIEL PÉREZ OSORIO y NUBIA PÉREZ OSORIO, presenta demanda ejecutiva en contra de OMAR ARMANDO MONSALVE RUEDA, SILVIA JULIANA BECERRA JEREZ y ANDREA LILIANA MONSALVE RUEDA, solicitando se libre mandamiento de pago por unas sumas de dinero por concepto de capital y los intereses derivados de una obligación contenida en título que presta mérito ejecutivo.

Una vez analizada la demanda y su subsanación, se observa que se reúnen los requisitos del artículo 82 del C.G.P; además, el título que se allega como base del recaudo constituye plena prueba contra el demandado y la obligación allí contenida clara, expresa y actualmente exigible a la parte pasiva.

Ahora bien, el demandante dentro de su petitum solicita que se libre mandamiento de pago ordenando el pago de los cánones correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022; así como los que continúen generándose, con valor de canon incrementado en suma de \$908.332, según su dicho, atendiendo la cláusula segunda del contrato de arrendamiento presentado como título ejecutivo; empero de la revisión del contenido obligacional del contrato de arrendamiento no puede inferirse ni extraerse tal porcentaje de incremento, así como tampoco presumirse o darse por cierto sin la necesidad de la comunicación de que trata el artículo 20 de la ley 820 de 2003.

Nótese que tal situación fue advertida al momento de inadmitir la demanda, requiriendo a la actora para que aclarara tal punto y de ser el caso aportara la comunicación a que alude dicho artículo, no obstante la actora lejos de acatar tal situación o de replantear sus pretensiones insistió en ellas bajo el argumento que tal comunicación era innecesaria puesto que el porcentaje del incremento se había definido previamente en el contrato de arrendamiento.

Partiendo de dicha posición tampoco reformó ni replanteo las pretensiones relativas a los periodos contractuales generados luego de la primera anualidad del contrato.

Lo cierto es que de la lectura de la cláusula segunda no puede predicarse con criterio de claridad cual sería el porcentaje en que se aumentaría el canon ni inferirse tampoco que este sería el equivalente al 100% del porcentaje en que se incrementó el IPC para el año anterior, ello por cuanto allí se dice expresamente que:



Segunda. – Canon de Arrendamiento: El canon de arrendamiento mensual es la suma de **OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE (\$860.000)** que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden en efectivo en la calle 42 # 13-26 B/manga, dentro de los primeros **CINCO** días **CALENDARIO** de cada período contractual, que para efectos del presente documento se entenderá que inicia el día **15 de octubre de 2.021**, fecha en la cual se hará entrega material del inmueble al arrendatario; **Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en el porcentaje fijado por el gobierno.** **Parágrafo 1:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, EL ARRENDATARIO, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella al ARRENDADOR, intereses moratorios máximos legales, así como de los demás valores que el ARRENDATARIO deba al ARRENDADOR, por cualquier concepto, (servicios Públicos, cuotas de administración, daños al inmueble, etc).

Ahora, es claro que “el gobierno” no fija en modo alguno incrementos de los cánones de arrendamiento, pero lo que si se tiene dentro de la legislación relacionada con el arrendamiento de vivienda urbana, es que en el artículo 20 de la ley 820 de 2003 se dispone que **EL ARRENDADOR**, a su arbitrio **PODRÁ**, incrementar el canon de arrendamiento hasta el 100% del incremento que haya sufrido el IPC en el año anterior, siempre y cuando informe de tal situación al arrendatario, so pena que el incremento sea inoponible:

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador **podrá incrementar el canon** hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá **informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo**, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, **so pena de ser inoponible al arrendatario**. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Valga decir que ante la ausencia de la comunicación echada de menos y la falta de pacto contractual expreso sobre cuál sería el porcentaje de incremento del canon de arrendamiento, no puede aceptarse lo pretendido por la actora, dado que dicho valor carece de respaldo y soporte en el título ejecutivo presentado para cobro.

Así las cosas, el despacho en uso de la facultad que le confiere el artículo 430 del C.G.P., librará la orden de pago en la forma en que este despacho la encuentra ajustada a derecho, atendiendo lo antes señalado; tomando como valor para los periodos deprecados y los que a futuro se causen, el monto de \$860.000

En virtud de lo anterior, conforme lo dispuesto por el artículo 422 del Código General del Proceso, el Juzgado Catorce Civil Municipal de Bucaramanga.

RESUELVE

PRIMERO: Librar mandamiento de pago por la vía del proceso Ejecutivo de mínima Cuantía en contra de OMAR ARMANDO MONSALVE RUEDA, SILVIA JULIANA BECERRA JEREZ y ANDREA LILIANA MONSALVE RUEDA, y a favor de GABRIEL PÉREZ OSORIO y NUBIA PÉREZ OSORIO., ordenando que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente proveído, se paguen a la parte demandante la(s) siguiente(s) suma(s) de dinero de conformidad con lo preceptuado en los art 430 y 431 del C.G.P.:



A) TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$3.800.000) M/CTE por concepto de capital correspondiente a los cánones que se discriminan en la siguiente tabla.

No.	PERIODO CAUSADO	VALOR INSOLUTO DEL CANON	FECHA EXIGIBILIDAD
1	agosto de 2022	\$360.000	20/08/2022
2	septiembre de 2022	\$860.000	20/09/2022
3	octubre de 2022	\$860.000	20/10/2022
4	noviembre de 2022	\$860.000	20/11/2022
5	diciembre de 2022	\$860.000	20/12/2022
	TOTAL	\$3.800.000	

B. Por los intereses comerciales moratorios, sobre las cantidades discriminadas en la tabla contenida en el literal A), calculados desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada uno de los cánones allí indicados, y hasta cuando se cancele totalmente lo adeudado.

C. Por los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se sigan causando y hasta cuando se haga efectivo el pago total de la obligación. Teniendo en cuenta la fecha en que cada uno de ellos sea exigible y conforme con lo anotado en la parte motiva de la providencia frente a su valor.

SEGUNDO: Notificar este auto al demandado en la forma indicada en el art 289, 290 Y ss del C.G.P., o conforme el art 8° de la ley 2213 de 2022. El acto de notificación está a cargo y deberá surtirse por cuenta de la parte actora.

Puesto que la parte actora informa las direcciones de correos electrónicos de los demandados, y se denota razonable la forma como se obtuvieron, se tendrán en cuenta como direcciones electrónicas donde la parte actora podrá efectuar la notificación de la pasiva.

TERCERO: De la demanda y sus anexos entréguesele copia al demandado y señálesele que puede proponer excepciones en el término de **diez (10) días** conforme al artículo 442 del C. G del P.

CUARTO: De ser necesario, conforme el parágrafo 2° del artículo 291 del CGP, y parágrafo 2° del artículo 8° de la ley 2213 de 2022, se ordena oficiar a la EPS donde este afiliado el demandado previa consulta de la página web del ADRES; a las centrales de información financiera y crediticia (Cifin, Datacrédito, Transunion etc.); a las Empresas de Telecomunicaciones que operan dentro del territorio nacional (Tigo, Movistar, Claro, Une etc.); así como a cualquier entidad pública o privada que administre bases de datos, con el exclusivo fin de la obtención de los datos de dirección física y electrónica del accionado, para estos fines verifíquese también el RUES.

QUINTO: RECONOCER personería jurídica para actuar a ANDREA JULIETH MESA POVEDA como vocero(a) judicial de la parte demandante. Quien podrá acceder al expediente digital del proceso, previa validación desde su correo electrónico, a través del enlace indicado en el encabezado de la presente providencia.

SEXTO: Liquidar las costas del proceso en su oportunidad.

SÉPTIMO: ADVIÉRTASE al demandante que el título ejecutivo no puede ser puesto en circulación ni presentarse al cobro de manera simultánea, alterna o posterior a este



cobro judicial, deberá conservar el mismo bajo guarda y custodia para ser presentado físicamente cuando el despacho así lo requiera.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ERIKA MAGALI PALENCIA
JUEZ

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ A LAS PARTES MEDIANTE SU ANOTACIÓN EN EL ESTADO No. **029** PUBLICADO EL DÍA **06 DE MARZO DE 2023** EN EL MICROSITIO WEB DEL JUZGADO:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-14-civil-municipal-de-bucaramanga>

SANDRA MILENA DÍAZ LIZARAZO
SECRETARIA

Firmado Por:

Erika Magali Palencia

Juez

Juzgado Municipal

Civil 014

Bucaramanga - Santander

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: **d39afbc80fcdf92bc23b53f689859c5530f261e7270814ea3e77afe6212c32b0**

Documento generado en 03/03/2023 11:41:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>