



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL
 Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°

Bogotá D.C., (08) de junio de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 013 2021 00375

Procede el despacho a resolver las objeciones presentadas recíprocamente por las partes a las liquidaciones del crédito arriadas.

De acuerdo con el memorial visto al índice 44 del expediente digital, la apoderada del demandante BENJAMIN GONZALEZ GARZON aporta una liquidación del crédito que se resume como sigue:

- Cánones adeudados: \$99.218.322
- Intereses de mora: \$27.90.251
- Agencias en derecho: \$4.200.000
- Total: \$131.338.573

Para arribar a dicha suma, asegura que a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, el cual es el título ejecutivo, fueron pagados los dos primeros meses, por lo que el capital adeudado por cánones de 2018 no son \$17.600.000 pesos, sino \$15.400.000 pesos. Por otra parte, afirma que el día 7 de febrero de 2019 fue transferida la suma de \$14.000.000 de pesos al hijo del demandante. Seguidamente relaciona un pago por \$1.145.000 pesos por concepto de conexión de gas natural, de modo que al descontar dichos conceptos, la suma del total de cánones adeudados daría \$99.218.332 pesos.

En el tema de intereses moratorios, realiza un cálculo para concluir que ascienden a la suma de \$27.920.251 pesos, e indica que al local arrendado se le hicieron mejoras por el orden de \$18.000.000 de pesos.

Acepta los capitales de los cánones de arrendamiento de los años 2019, 2020 y 2021, sin embargo, frente a la liquidación del año 2022, manifiesta que el demandante está cobrando el año completo, de enero a diciembre, a pesar de que el local comercial fue entregado el 19 de junio (sic) de 2022, por lo que únicamente considera adeudar cánones por valor de \$16.169.350 pesos de enero al 19 de junio de 2022.

Por su parte el apoderado del ejecutante, arrió la siguiente liquidación del crédito, la cual hizo extensiva hasta los cánones de arrendamiento de enero a diciembre 2022. Allí tuvo en cuenta el abono a capital el día 7 de febrero de 2019 por la suma de \$14.000.000, mas \$593.730 pesos por concepto de instalación de gas:

CAPITAL				\$ 132.188.372
INTERESES MORATORIOS				\$ 87.251.632
SUBTOTAL				\$ 219.440.004
MENOS	ABONO		\$ 14.000.000	
(07/02/2019)				
RECIBO DE GAS (INSTALACIÓN)			\$ 593.730	
TOTAL LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO				\$ 204.846.274
(HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022)				

CONSIDERACIONES

Verificadas las liquidaciones arrimadas por las partes, se observa que ninguna se ajusta a derecho. Para comenzar, se debe tener en cuenta que en esta instancia del proceso no es dable reabrir un debate probatorio sobre aspectos que debieron ser materia de contradicción antes de que se profiriera la orden de seguir adelante la ejecución. En esa medida, no es posible a estas alturas entrar a discutir si el canon del mes de mayo de 2018 fue o no pagado a la firma del contrato. Por otro lado, como el propio demandante acepta o reconoce el abono efectuado el día 7 de febrero de 2019 por la suma de \$14.000.000 de pesos, este rubro se debe imputar al capital y los intereses de mora de las obligaciones más antiguas conforme a las reglas sobre la materia previstas en el Código Civil, lo mismo que la suma de \$593.730 pesos por concepto de conexión de gas.

Tampoco le asiste razón a la apoderada del demandado al descontar de la liquidación el valor correspondiente a unas mejoras que asegura fueron plantadas en el local comercial arrendado, pues el proceso ejecutivo no se encuentra previsto para esa finalidad y mal puede, *motu proprio*, hacer deducciones unilaterales sobre sumas de dinero que se encuentran fuera de discusión dentro del proceso, pues el reconocimiento de mejoras debe ser materia de un juicio declarativo.

Por otra parte, no existe disputa en el valor de los cánones de arrendamiento comprendidos entre los años 2019, 2020 y 2021 y la discusión se centra en determinar si el demandante liquidó incorrectamente los cánones de 2022 de enero a diciembre de dicho año, o si únicamente podía hacerlo entre enero y el 19 de julio de 2022. Sobre este aspecto, atendiendo al acta de entrega adosada, el juzgado considera que en este punto específico le asiste razón a la apoderada de la demandada considerando la fecha de entrega del local, por lo que habrán de liquidarse solamente los cánones causados entre enero y el 19 de julio de 2022.

Por último, en torno a las liquidaciones de intereses moratorios que fueran arrimadas por los extremos procesales, el juzgado encuentra que la aportada por el demandado no se ajusta a derecho. En primer lugar, porque como se dijo en precedencia, hizo una deducción sobre el capital en cuantía de \$14.000.000, sin tener en cuenta que esa suma se debía imputar a capital e intereses de mora; tampoco podía deducir unilateralmente sumas de dinero bajo el rótulo de mejoras, y finalmente, no tuvo en cuenta que cada canon debe liquidarse mes a mes a la tasa legal máxima vigente entre la fecha de vencimiento y la fecha del pago. Por su parte, la liquidación de intereses de mora efectuada por el demandante tampoco se ajusta a derecho, ya que fueron calculados hasta el 31 de diciembre de 2022, sin tener en cuenta que el demandado hizo una consignación a través de título de depósito judicial el día 24 de octubre de 2022, por la suma de \$131.338.573 pesos, por lo que debió ser tomada en cuenta como abono.

En ese orden, con el título de depósito judicial aportado por el demandado por valor de \$131.338.573 pesos de fecha 28/10/2022, sumado al abono de \$14.000.000 de pesos de fecha 07/02/2019 y el abono por \$593.730 correspondiente a conexión de gas, se encuentran pagos en su totalidad por capital e intereses los cánones de arrendamiento comprendidos entre mayo de 2018 y febrero de 2021, quedando pendientes los saldos por capital e intereses a partir del mes de marzo de 2021 hasta el mes de julio de 2022, conforme se detalla a continuación, cuyos intereses de mora se encuentran calculados hasta el día 28 de octubre de 2022:

Canon meses 2018	capital	Intereses de mora a partir del día 21 de su fecha de vencimiento, hasta el 07/02/2019	Intereses de mora a partir del día 08/02/2019 a su fecha de vencimiento, hasta el 28/10/2022	Total a pagar
Mayo	\$2.200.000	\$434.000		
Junio	\$2.200.000	\$381.000		
Julio	\$2.200.000	\$331.000		
Agosto	\$2.200.000	\$279.000		
Septiembre	\$2.200.000	\$227.000		
Octubre	\$1.021.395		\$2.344.395	\$3.365.790
Noviembre	\$2.200.000		\$3.106.000	\$5.306.000
Diciembre	\$2.200.000		\$2.953.000	\$5.153.000
Canon meses 2019	capital		Intereses de mora a partir del día 21 de su fecha de vencimiento, hasta el 28/10/2022	
Enero	\$2.269.960		\$2.980.000	\$5.249.960
Febrero	\$2.269.960		\$2.912.000	\$5.181.960
Marzo	\$2.269.960		\$2.851.000	\$5.120.960
Abril	\$2.269.960		\$2.784.000	\$5.053.960
Mayo	\$2.269.960		\$2.719.000	\$4.988.960
Junio	\$2.269.960		\$2.652.000	\$4.921.960
Julio	\$2.269.960		\$2.586.000	\$4.855.960
Agosto	\$2.269.960		\$2.519.000	\$4.788.960
Septiembre	\$2.269.960		\$2.452.000	\$4.721.960
Octubre	\$2.269.960		\$2.387.000	\$4.656.960
Noviembre	\$2.269.960		\$2.319.000	\$4.588.960
Diciembre	\$2.269.960		\$2.254.000	\$4.523.960
Canon meses 2020	capital		Intereses de mora a partir del día 21 de su fecha de vencimiento, hasta el 28/10/2022	
Enero	\$2.356.218		\$2.270.000	\$4.626.218
Febrero	\$2.356.218		\$2.200.000	\$4.556.218
Marzo	\$2.356.218		\$2.135.000	\$4.491.218
Abril	\$2.356.218		\$2.065.000	\$4.421.218
Mayo	\$2.356.218		\$1.997.000	\$4.353.218
Junio	\$2.356.218		\$1.927.000	\$4.283.218
Julio	\$2.356.218		\$1.860.000	\$4.216.218
Agosto	\$2.356.218		\$1.790.000	\$4.146.218
Septiembre	\$2.356.218		\$1.720.000	\$4.076.218
Octubre	\$2.356.218		\$1.652.000	\$4.008.218
Noviembre	\$2.356.218		\$1.582.000	\$3.938.218
diciembre	\$2.356.218		\$1.515.000	\$3.871.218
Canon meses 2021	capital	abono	Intereses de mora a partir del día 21 de su fecha de vencimiento, hasta el 28/10/2022	
Enero	\$2.394.153		\$1.468.000	\$3.862.153
Febrero	\$2.394.153		\$1.397.000	\$3.791.153
Marzo	\$1.582.000	\$812.071	\$887.000	\$2.469.000
Abril	\$2.394.153		\$1.262.000	\$3.656.153
Mayo	\$2.394.153		\$1.193.000	\$3.587.153
Junio	\$2.394.153		\$1.122.000	\$3.516.153
julio	\$2.394.153		\$1.054.000	\$3.448.153
Agosto	\$2.394.153		\$983.000	\$3.377.153
Septiembre	\$2.394.153		\$912.000	\$3.306.153
Octubre	\$2.394.153		\$843.000	\$3.237.153
Noviembre	\$2.394.153		\$772.000	\$3.166.153

diciembre	\$2.394.153		\$703.000	\$3.097.153
Canon meses 2022	capital		Intereses de mora a partir del día 21 de su fecha de vencimiento, hasta el 28/10/2022	
Enero	\$2.528.700		\$668.000	\$3.196.700
Febrero	\$2.528.700		\$593.000	\$3.121.700
Marzo	\$2.528.700		\$525.000	\$3.053.700
Abril	\$2.528.700		\$450.000	\$2.978.700
Mayo	\$2.528.700		\$377.000	\$2.905.700
Junio	\$2.528.700		\$302.000	\$2.830.700
Julio (hasta día 19)	\$1.601.510		\$146.000	\$1.747.510
Total	\$39.903.087		\$12.792.000	\$52.695.087

Resumen:

Capital cánones de arrendamiento entre marzo de 2021 y julio de 2022: \$39.903.087 pesos
 Intereses de mora sobre el capital con corte al 28/10/2022: \$12.792.000 pesos
 Total: \$52.695.087 pesos

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado dispone:

- 1.- MODIFICAR y APROBAR la liquidación del crédito en la suma de **\$52.695.087 pesos**.
- 2.- **Por secretaría** liquidense las cosas procesales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
 Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el
 ESTADO No. 26 Hoy 09-06-2023

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
 Secretario