

REF.: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA 338 PROFERIDA EN AUDIENCIA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2023 POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO DE SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A. contra PROT...

MAURICIO BERON VALLEJO <mauricioberonvallejo8@gmail.com>

Lun 29/01/2024 8:31

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j10cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (304 KB)

mem con sustentacion recurso de apelacion proteccion vehicular j 10 c cto.pdf;

Señor
JUEZ DÉCIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

REF.: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA 338 PROFERIDA EN AUDIENCIA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2023 POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO DE SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A. contra PROTECCIÓN VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S. y FREDERIC CHASTRO Y OTRO

RAD.: 76001400032021-00468-01

MAURICIO BERON VALLEJO, apoderado judicial sustituto de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito presentar memorial en PDF que contiene la sustentación de la apelación, según auto del 16 de enero de 2024, notificado en estado del 17 de enero de 2024

Cordial saludo,

MAURICIO BERÓN VALLEJO

Abogado

Carrera 4 N° 12 - 41 Oficina 511- Edificio Centro Seguros Bolívar
Santiago de Cali - Valle del Cauca.

mauricioberonvallejo8@gmail.com

Tel: (602) 896 0313 - Cel: 315 569 7395

MAURICIO BERON VALLEJO

Abogado

Señor

JUEZ DECIMO (10) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REF.: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA 338 PROFERIDA EN AUDIENCIA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2023 POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO DE SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. contra PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S. y FREDERIC CHASTRO Y OTRO

RAD.: 76001400032021-00468-01

MAURICIO BERON VALLEJO, apoderado judicial sustituto de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito sustentar el recurso de apelación presentado en la audiencia del 5 de diciembre de 2023, donde se profirió la sentencia 338 del 5 de diciembre de 2023 por el juzgado 3 civil municipal de Cali dentro del proceso ejecutivo de Seguros Comerciales Bolívar S.A. contra Protección Vehicular y Arquitectónica SAS y otros, no sin antes aclarar lo siguiente:

El recurso de apelación presentado durante la audiencia del 5 de diciembre de 2023 fue admitido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Cali, mediante auto del 16 de enero de 2024, notificado en estado del 17 de enero de 2024, donde se manifestó en el numeral segundo de dicho auto: “.... Una vez ejecutoriado el presente auto, los apelantes deberán sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. ...” Este auto quedo ejecutoriado el día 22 de enero de 2024 y los cinco días comienzan a contarse desde el día 23 de enero de 2024 y finalizan el 29 de enero de 2024.

La sustentación de la apelación se hace en los siguientes términos

1-La demanda inicial se presentó el 15 de junio de 2021, por los siguientes HECHOS:

- 1.1. El día 27 DE JUNIO DE 2016 la sociedad **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** suscribió como arrendadora un contrato de arrendamiento con la sociedad **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA LTDA.** como arrendataria, **FREDERIC CHASTRO** y **JONATHAN STEVEN MURCIA RODRIGUEZ** como deudores solidarios del bien inmueble ubicado en la CARRERA 8A No. 39 – 12 BARRIO EL TRONCAL de la ciudad de CALI.
- 1.2. Por Acta No. 04 del 24 de Mayo de 2018 de la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio Cali el 29 de Mayo de 2018 con el No. 9795 del Libro IX, la sociedad **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA LTDA**, cambió su razón social por el de **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S.**
- 1.3. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 01 DE JULIO DE 2016 habiéndose pactado como canon de arrendamiento la suma de \$4.482.759 más IVA. En el párrafo segundo de la cláusula séptima del contrato se pactó un

incremento del canon de arrendamiento siendo el último a partir 01 de JULIO DE 2019 cuando se incrementó a la suma de \$4.758.791. No obstante, por motivos de la Declaración de Emergencia Ecológica, Social y Económica decretada por el Gobierno Nacional, las partes acordaron rebajas en el canon de arrendamiento los cuales se detallan a continuación:

MES	CANON	IVA	TOTAL
ABRIL DE 2020	\$ 3.998.984,03	\$ 759.806,97	\$ 4.758.791,00
MAYO DE 2020	\$ 3.998.984,03	\$ 759.806,97	\$ 4.758.791,00
JUNIO DE 2020	\$ 5.712.700,00	\$ 1.085.413,00	\$ 6.798.113,00
JULIO DE 2020	\$ 5.712.700,00	\$ 1.085.413,00	\$ 6.798.113,00
AGOSTO DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
SEPTIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
OCTUBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
NOVIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
DICIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
ENERO DE 2021	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
FEBRERO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
MARZO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
ABRIL DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
MAYO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00

Pago que debe efectuar el arrendatario al arrendador dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad por anticipado. La destinación del inmueble es COMERCIAL.

- 1.4. **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** constituyó la póliza de Seguro Colectivo de Cumplimiento para Contratos de Arrendamiento No. **10702** con la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.**, en la que se incluyó el contrato de arrendamiento citado en los hechos precedentes.
- 1.5. **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S., FREDERIC CHASTRO, Y JONATHAN STEVEN MURCIA RODRIGUEZ** incumplieron el pago de los cánones de arrendamiento a los que se obligaron en el contrato de arrendamiento amparado con la póliza de seguros colectiva de arrendamiento **No. 10702** incurriendo en mora a partir de las siguientes sumas de dinero.

1. La suma de **\$3.575.336** correspondiente al saldo del canon del arrendamiento delmes de Octubre de 2020, incluido IVA.

2. La suma de **\$7.328.377** correspondiente al canon del arrendamiento del mes deNoviembre de 2020, incluido IVA.

3. La suma de **\$7.328.377** correspondiente al canon del arrendamiento del mes deDiciembre de 2020, incluido IVA.

4. La suma de **\$7.328.377** correspondiente al canon del arrendamiento del mes deEnero de 2021, incluido IVA.

5. La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes deFebrero de 2021, incluido IVA.

6. La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Marzo de 2021, incluido IVA.
 7. La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Abril de 2021, incluido IVA.
 8. La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Abril de 2021, incluido IVA.
- 1.6. **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.** indemnizó a la **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** las sumas de dinero citadas en el hecho anterior, no canceladas por los hoydemandados.
- 1.7. **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.** se subrogó la totalidad de los derechos que como arrendador le corresponde a **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.**, en virtud del pago que de ésta recibió en cuantía **\$96.574.282** en desarrollo del Contrato de Seguro a que se refiere la Póliza No. **10702**.
- 1.8. Se trata de una obligación clara, expresa y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero y es por eso que debe ordenarse el mandamiento de pago.
- 1.9. Los demandados en el contrato de arrendamiento renunciaron a los requerimientos para ser constituidos en mora de los valores que por pena de incumplimiento se cobran en el proceso.

2)El Juzgado por reunir los requisitos legales procede a dictar ato de mandamiento de pago No. 1912 del 21 de julio de 2021, notificado en restado 107 del 22 de julio de 2021, corregido mediante auto 522 del 2 de marzo de 2022, notificado en estado del 3 de marzo de 2022

3)Posteriormente se presenta demanda acumulada para incluir los cánones de arrendamiento de junio de 2021 a octubre de 2021 y el juzgado dicta el auto 495 del 15 de julio de 2022, notificado en estado del 16 de julio de 2022 dictando mandamiento de pago con base en el escrito presentado por los cánones de arrendamiento de Junio de 2021 a octubre de 201 , según los hechos narrados para esa acumulación así:

3.1El día 27 DE JUNIO DE 2016 la sociedad **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** suscribió como arrendadora un contrato de arrendamiento con la sociedad **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA LTDA.** como arrendataria, **FREDERIC CHASTRO** y **JONATHAN STEVEN MURCIA RODRIGUEZ** como deudores solidarios del bien inmueble ubicado en la CARRERA 8A No. 39 – 12 BARRIO EL TRONCAL de la ciudad de CALI.

3.2Por Acta No. 04 del 24 de Mayo de 2018 de la Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio Cali el 29 de Mayo de 2018 con el No. 9795 del Libro IX, la sociedad **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA LTDA,** cambió su razón social por el de **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S.**

3.3 El contrato de arrendamiento se celebró por el término de 12 meses contados a partir del 01 DE JULIO DE 2016 habiéndose pactado como canon de arrendamiento la suma de \$4.482.759 más IVA. En el parágrafo segundo de

la cláusula séptima del contrato se pactó un incremento del canon de arrendamiento siendo el último a partir 01 de JULIO DE 2019 cuando se incrementó a la suma de \$4.758.791. No obstante, por motivos de la Declaración de Emergencia Ecológica, Social y Económica decretada por el Gobierno Nacional, las partes acordaron rebajas en el canon de arrendamiento los cuales se detallan a continuación:

MES	CANON	IVA	TOTAL
ABRIL DE 2020	\$ 3.998.984,03	\$ 759.806,97	\$ 4.758.791,00
MAYO DE 2020	\$ 3.998.984,03	\$ 759.806,97	\$ 4.758.791,00
JUNIO DE 2020	\$ 5.712.700,00	\$ 1.085.413,00	\$ 6.798.113,00
JULIO DE 2020	\$ 5.712.700,00	\$ 1.085.413,00	\$ 6.798.113,00
AGOSTO DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
SEPTIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
OCTUBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
NOVIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
DICIEMBRE DE 2020	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
ENERO DE 2021	\$ 6.158.300,00	\$ 1.170.077,00	\$ 7.328.377,00
FEBRERO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
MARZO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
ABRIL DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
MAYO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
JUNIO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
JULIO DE 2021	\$ 6.195.422,69	\$ 1.177.130,31	\$ 7.372.553,00
ABGOSTO DE 2021	\$ 6.503.800,00	\$ 1.235.722,00	\$ 7.739.522,00
SEPTIEMBRE DE 2021	\$ 5.000.000,00	\$ 950.000,00	\$ 5.950.000,00
OCTUBRE DE 2021	\$ 5.000.000,00	\$ 950.000,00	\$ 5.950.000,00

Pago que debe efectuar el arrendatario al arrendador dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad por anticipado. La destinación del inmueble es COMERCIAL.

- 3.4 **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** constituyó la póliza de Seguro Colectivo de Cumplimiento para Contratos de Arrendamiento No. **10702** con la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.**, en la que se incluyó el contrato de arrendamiento citado en los hechos precedentes.
- 3.5 **PROTECCION VEHICULAR Y ARQUITECTONICA S.A.S., FREDERIC CHASTRO, Y JONATHAN STEVEN MURCIA RODRIGUEZ** incumplieron el pago de los cánones de arrendamiento a los que se obligaron en el contrato de arrendamiento amparado con la póliza de seguros colectiva de arrendamiento **No. 10702** incurriendo en mora a partir de las siguientes sumas de dinero.

3.5.1 La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Junio de 2021, incluido IVA.

3.5.2 La suma de **\$7.372.553** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Julio de 2021, incluido IVA.

3.5.3 La suma de **\$7.739.522** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Agosto de 2021, incluido IVA.

- 3.5.4 La suma de **\$5.950.000** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Septiembre de 2021, incluido IVA.
- 3.5.5 La suma de **\$5.950.000** correspondiente al canon del arrendamiento del mes de Octubre de 2021, incluido IVA.
- 3.6 **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.** indemnizó a la **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.** las sumas de dinero citadas en el hecho anterior, no canceladas por los hoy demandados.
- 3.7 **SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.** se subrogó la totalidad de los derechos que como arrendador le corresponde a **VELOZA INMOBILIARIA S.A.S.**, en virtud del pago que de ésta recibió en cuantía **\$130.958.910** en desarrollo del Contrato de Seguro a que se refiere la Póliza No. **10702**.
- 3.8 Se trata de una obligación clara, expresa y exigible de pagar una cantidad líquida de dinero y es por eso que debe ordenarse el mandamiento de pago.
- 3.9 Los demandados en el contrato de arrendamiento renunciaron a los requerimientos para ser constituidos en mora de los valores que por pena de incumplimiento se cobran en el proceso.

4) Posteriormente viene el traslado al demandado quien contesta la demanda principal y la acumulación y propone excepciones. Al descorrerse el trasado de esas excepciones, nos pronunciamos de esta manera:

“A la excepción de PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN

Esta excepción se fundamenta en que la parte demandada señala haber cancelado la suma de \$40.000.000, y que estos no fueron tenidos en cuenta al momento de presentación de la demanda y acumulación.

Falta a la verdad el apoderado de la parte demandada, los abonos realizados por los demandados no cubren la totalidad de los dineros adeudados y fueron tenidos en cuenta al momento de presentación de la demanda el día 15 de junio de 2021. La parte pasiva no tiene en cuenta que estos abonos no se causan en su totalidad a capital y cubren gastos de honorarios de INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR, entidad encargada de los recaudos, cobro de cartera y cobranza de mi representada, gastos que deben ser asumidos por la parte que incumple el contrato de arrendamiento.

Los demandados entraron en mora en los cánones de arrendamiento por los siguientes meses y valores:

FECHA	CANON
abr-20	4.758.971
may-20	4.758.971
jun-20	6.798.113
jul-20	6.798.113

ago-20	7.328.377
sep-20	7.328.377
oct-20	7.328.377
nov-20	7.328.377
dic-20	7.328.377
ene-21	7.328.377
feb-21	7.372.553
mar-21	7.372.553
abr-21	7.372.553
may-21	7.372.553
Total	\$ 96.754.642

Los abonos realizados por los demandados hasta el día presentación de la demanda, de acuerdo con los links de pago remitidos a los demandados, de acuerdo con certificación de Investigaciones y Cobranzas el Libertador, fueron expedidos por los siguientes conceptos:

ABONOS	CAPITAL	HONORARIOS	TOTAL ABONO
26/08/2020	5.800.000	199.999	5.999.999
31/08/2020	3.717.582	100.000	3.817.582
14/09/2020	4.900.000	100.000	5.000.000
28/09/2020	3.920.000	80.000	4.000.000
16/10/2020	4.762.000	238.000	5.000.000
25/11/2020	5.000.000	-	5.000.000
15/02/2021	4.650.000	350.000	5.000.000
27/03/2021	4.772.814	227.186	5.000.000
25/05/2021	4.301.207	698.793	5.000.000
Total	\$ 41.823.603	\$ 1.993.978	\$ 43.817.581

Descontados los abonos efectuados por el demandado a junio de 2021, se presenta un saldo de \$54.931.039, valor correspondiente a los cánones de arrendamiento de octubre de 2020 a abril de 2021, relacionados en las pretensiones de la demanda.

Para el 14 de diciembre de 2021, fecha de presentación de la acumulación de demanda, el demandado además de los cánones ya mencionados adeudaba los cánones que se relacionan a continuación:

jun-21	7.372.553
--------	-----------

jul-21	7.372.553
ago-21	7.739.522
sep-21	5.949.970
oct-21	5.949.970
nov-21	5.949.970
dic-21	7.739.522
ene-22	1.805.888
Total	\$ 49.879948

Los abonos realizados por los demandados durante este periodo son los siguientes:

23/07/2021	4.524.000	476.000	5.000.000
28/08/2021	4.117.938	882.062	5.000.000
14/09/2021	4.117.938	882.062	5.000.000
14/10/2021	3.925.601	1.074.399	5.000.000
28/10/2021	2.313.000	687.000	3.000.000

Como se puede evidenciar, los abonos realizados por los demandados no logran atender la totalidad de la obligación demandada, pues los cánones se siguieron causando hasta el mes de enero de 2022, fecha en que los demandados entregaron el inmueble.

El abogado de la parte pasiva trata de hacer incurrir en error al juez al aportar los recibos de pago por los abonos realizados correspondientes a la suma de \$38.000.000, pretendiendo saldar parte de la deuda demandada, sin tener en cuenta como ya se indicó que los demandados tienen una mora previa a la presentación de la demanda y que los abonos relacionados por el abogado de la parte demandada fueron tenidos en cuenta tanto al momento de presentación de la demanda como a la presentación de la acumulación de la misma con el detalle.”

5)En cuanto a la excepción de INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO NO CUMPLIDO, nos pronunciamos así

“Sobre este medio de defensa, hay que decir que la parte demandada hace uso de argumentos que no atañe al presente proceso y deben ser resueltos en otra clase de proceso, sin embargo y ante la manifestación del abogado de la parte demandada de incumplimiento de contrato por parte del arrendador, me permito precisar que el contrato de arrendamiento es de naturaleza bilateral y consensual, por el cual una de las partes, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagándole un precio por un plazo determinado, se hace necesario precisar que ante el incumplimiento de contratos la ley ha determinado que cuando se incumple un contrato, la parte que lo ha cumplido, tiene la facultad de exigir judicialmente la resolución o que el contrato se cumpla, en razón a que los contratos se convierten en ley para las partes, tal como lo indica en el artículo 1546 del Código Civil:

ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Por otra parte, la acción de cumplimiento requiere que la parte que exige el cumplimiento debe haber cumplido con su parte, en tal sentido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo indicó:

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En consecuencia, y a pesar de no ser materia del presente proceso la excepción presentada por el apoderado de la parte demandada, por tratarse de temas netamente de incumplimientos contractuales los que en caso de existir deben resolverse en otro tipo de proceso, se evidencia que este no aporta prueba alguna que de fe del supuesto incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, pues no se ve dentro de las pruebas de la contestación de demanda algún escrito mediante el cual la demandada le hiciere saber los supuestos daños y reparaciones que debían realizarse, así mismo, se desconoce la fecha de ocurrencia de los daños en el techo y si estos fueron reparados por la inmobiliaria arrendadora, pues como pruebas solo aporta fotos de las que no se puede determinar la fecha de los sucesos, fecha que se considera importante teniendo en cuenta lo manifestado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la citada sentencia, donde relata que para que exista incumplimiento de contrato la parte que alude el incumplimiento debe haber cumplido sus obligaciones y teniendo en cuenta la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no existe razón para manifestar incumplimiento en el contrato por parte del arrendador.

Por otra parte, el abogado de la parte demandante no tiene en cuenta la declaración de pago con valores inferiores para algunos cánones de arrendamiento comprendidos entre abril y julio de 2020, así mismo, dentro del proceso obra póliza tendiente a cubrir los riesgos que se deriven del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento que el asegurado celebre, en cumplimiento a la póliza No. 10702, Seguros Comerciales Bolívar S.A., indemnizo a VELOZA INMOBILIARIA S.A.S., los dineros que por concepto de cánones de arrendamiento no fueron cubiertos por los demandados.

Ahora bien, se entiende que una obligación es clara cuando no hay duda de que existe y sobre que trata, es decir que es una obligación que existe y sobre la que no hay lugar a interpretaciones; es expresa cuando esta expresamente señalada en el documento; y es exigible cuando se ha cumplido el plazo o ha vencido la obligación; en el caso que nos ocupa se cumplen los tres, la claridad de la obligación se fundamenta en que los demandados incumplieron con el pago de los cánones de

arrendamiento y mi prohijada se subrogo en la obligación al reconocer los dineros adeudados por la parte pasiva, la obligación es expresa pues se encuentra en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento suscrito por los demandados la obligación de pagar un canon de arrendamiento, y es exigible en relación a que para el momento del pago de mi prohijada a VELOZA INMOBILIARIA S.A.S., ya se encontraba cumplido el plazo para pagar el canon de arrendamiento. “

6) Al momento de dictar sentencia el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali no tuvo en cuenta lo siguiente:

6.1) Sumando el mandamiento de pago inicial (\$55.050.679) y la acumulación (\$41.757.181) nos da un total adeudado de \$96.807.860, de los cuales solo se debe tener en cuenta los abonos posteriores a la radicación de la primera demanda, es decir la suma de \$18.998.477) por cuanto se presentó la primera demanda ya se había descontado los abonos anteriores a esta fecha. Por tal motivo si se descuenta en su totalidad, se estaría aplicándolos dobles, situación está que se explicó al momento de descorrerse el traslado de las excepciones y con lo cual se demuestra que al presentarse la demanda ya se habían descontado los abonos efectuados por el arrendatario.

6.2) Quedaría pendiente por acumular los cánones de noviembre de 2021, diciembre de 2021 y los 7 días del mes de enero de 2022, fecha en la cual se procedió a hacer la entrega definitiva del inmueble por la parte arrendataria a la parte arrendadora

6.3) Cuando el arrendatario hacía los abonos, este sabía que una parte se iba a capital (cánones de arrendamiento) y otra a honorarios, y el acepto hacer dichos abonos, pues si no estaba de acuerdo, debió consignarlos en el Banco Agrario a órdenes del Juzgado y no venir a decir que él no sabía cómo se imputaban esos pagos, pero cuando recibía el recibo y lo pagaba estaba aceptando la imputación que hacía el acreedor. Dichos abonos fueron hechos a través de la sociedad facultada para recibir, INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A., tal como consta en el poder que reposa en el expediente.

En el interrogatorio de parte, los demandados reconocieron que no se había efectuado el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados y que si se deben algunos, los cuales serían detallados al momento de presentar la liquidación del crédito.

En los documentos aportados como prueba, se relacionan unas facturas de Veloza Inmobiliaria SAS, las cuales no se deben tener en cuenta, ya que dicha entidad no es parte dentro del proceso y no son recibos de pago, sino documentos que debe generar esta entidad en su calidad de mandatarios del propietario del inmueble y hay unos correos y/o resultados de transacciones de los abonos realizados a INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A. gestora de cobranza jurídica de SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. y que serán materia de explicación en la liquidación del crédito.

Por lo anterior, la sentencia dictada por el Juzgado Tercero (3) civil municipal de Cali, debe ser revocada y en su caso declarar que aunque la demanda se presentó el 15 de junio de 2021 ya se habían tenido en cuenta los abonos efectuados por el demandado desde agosto de 2020 hasta el 25 de mayo de 2021 y que los pagos que se hicieron desde el 23 de Julio de 2021 al 28 de octubre de 2021 deben

MAURICIO BERON VALLEJO

Abogado

considerarse como abonos, pues fueron hechos después de presentada la demanda y no se puede tener como pago parcial.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Del señor Juez, Atentamente,



MAURICIO BERON VALLEJO

C.C. 16.705.098 de Cali

T.P. 47.864 del C. S. de la J.