



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL**  
**MEDELLIN ANTIOQUIA**

**PROCESO** : EJECUTIVO  
**RADICACIÓN** : 05001-40-03-029-2020-00043  
**DEMANDANTE** : DAVID EDUARDO GALLO ESPINOSA  
**DEMANDADO** : RICARDO ALBERTO ZAPATA GRAJALES  
: ELIZABETH VALENCIA VILLA

**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Medellín Antioquia, seis (6) de julio de dos mil veinte (2020), en la fecha informo a la señora Juez, que se presentó demandada Ejecutiva de mínima cuantía, que versa sobre un contrato de arrendamiento. **Sírvase proveer.**

**EDWARD ANDRÉS ARIAS TABORDA**  
**SECRETARIO**

**AUTO INTERLOCUTORIO N° 0473**  
**Medellín- Antioquia, seis (6) de Julio de Dos Mil Veinte (2020)**

Pasa el Despacho a pronunciarse respecto a la demanda ejecutiva de mínima cuantía presentada por el señor **DAVID EDUARDO GALLO ESPINOSA** identificado con cedula de ciudadanía N°71.613.107, mediante el apoderado **HENRY SUAZA OSORIO**, identificado con cedula de ciudadanía N°70.558.138 y portador de la Tarjeta Profesional N° 148.046 en contra de los señores **RICARDO ALBERTO ZAPATA GRAJALES** identificado con cedula de ciudadanía N°98.695.531 y **ELIZABETH VALENCIA VILLA** identificada con cedula de ciudadanía N°43.501.338.

**CONSIDERACIONES**

En esta oportunidad corresponde determinar si es factible librar mandamiento de pago, ello si el escrito introductorio y el título allegado como base de recaudo ejecutivo, cumple con las exigencias mínimas previstas por las normas adjetivas del caso, evento contrario deberá abstenerse de librar dicho mandamiento, o inadmitir la demanda en caso de que la misma no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 422 Y 82 del Código General del Proceso.

Para tal efecto y tras revisar la demanda ejecutiva presentada se tiene que con la misma se presenta el siguiente título ejecutivo:

Contrato de arrendamiento rural, celebrado entre el señor **DAVID EDUARDO GALLO ESPINOSA**, en calidad de arrendador, **RICARDO ALBERTO ZAPATA GRISALES**, en calidad de arrendatario y **ELIZABETH VALENCIA VILLA** actuando como codeudora solidaria, mediante el cual el arrendador concede a favor del arrendatario, el uso y goce con fin Agropecuario y vivienda rural de la finca denominada Santamaría del Roble, identificada con Matricula Inmobiliaria N°OIN-119960, situada en el Municipio de Bello, Vereda la Meneses km 6, por un canon mensual de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** para los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017 y a partir del 1 de enero de 2018 un canon mensual de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)**, teniendo en cuenta que para cada año tendrá un aumento de **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000)**.

Ante la terminación judicial del contrato de arrendamiento por incumplimiento el pago de los cánones de arrendamiento, el demandante, pretende que con base en contrato descrito se libere mandamiento de pago por:





- Los cánones de arrendamiento dejados de pagar
- Por los servicios públicos no pagados
- Por la cláusula penal pactada.

Conforme al artículo 422 del CGP:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

En ese orden de idea, respecto a los cánones de arrendamiento, pedidos, no existe duda que la obligación consta en contrato de arrendamiento, es clara, expresa y exigible, igual suerte corre el cobro de los servicios públicos domiciliarios dejados de pagar, conforme lo estipulado en el artículo 14 de la ley 820 de 2003, el cual establece:

“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. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.”

Conforme la norma en cita, y trayendo a colación lo dicho por la corte, al indicar que:

“Ahora bien, no obstante, la plena comprobación de la mora, dada la naturaleza y finalidad específica perseguida con el proceso de restitución de inmueble arrendado, no había lugar a condenar a la parte demandada a pagar las demás penalidades e intereses causados como consecuencia del incumplimiento y de la terminación. **Este tipo de obligaciones, en cuanto sean claras, expresas y exigibles, pueden reclamarse a través del proceso ejecutivo, y en esta medida no se encuentra razón a la actora en cuanto alegó una omisión en la sentencia sobre el particular**”

Puede decir en principio que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento puede cobrarse también a través de proceso ejecutivo, siempre que se clara, expresa y exigible, requisitos que pasa a analizarse en el sub lite, así:

- **Es expresa** porque está pactada en contrato de arrendamiento en la cláusula, undécima del contrato, pactando como tal la suma de \$ 5.000.000
- **Es clara**, porque no existe duda del valor pactado
- **No es exigible**, porque además de la cláusula penal, se está pidiendo el pago de la obligación principal y en el contrato no se pactó esa opción, lo cual no es permitido de conformidad a lo establecido en el artículo 1594, que establece:

*“Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; **ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse***





**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL  
MEDELLIN ANTIOQUIA**

*estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.”*

Además, porque se están cobrando intereses y los intereses conforme el artículo 1617 del código civil, corresponde la indemnización de perjuicios, cuando la obligación es el pago de una cantidad de dinero y el artículo 1600 del CC señala:” **No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”**

En ese orden de ideas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 430 del CGP, el despacho librara mandamiento de pago únicamente por los cánones de arrendamiento y los servicios públicos domiciliarios.

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** LIBRAR mandamiento de pago en contra de **ALBERTO ZAPATA GRAJALES** identificado con cedula de ciudadanía N°98.695.531 y **ELIZABETH VALENCIA VILLA** identificada con cedula de ciudadanía N°43.501.338 y a favor de **DAVID EDUARDO GALLO ESPINOSA** identificado con cedula de ciudadanía N°71.613.107, por las siguientes sumas de dinero:

- ❖ **NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$952.711)**, por concepto de saldo insoluto de canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 al 30 de noviembre de 2018 y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ **TRES MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$3.120.000)**, correspondiente al canon de arrendamiento comprendido entre el 1 al 30 de abril de 2019 y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ **QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTISEIS PESOS (\$586.026)**, correspondiente al pago de los servicios públicos domiciliarios, equivalentes al trimestre del 2 de noviembre al 3 de febrero de 2019, según referente de pago N°702536565-46 de **EPM**.
- ❖ **QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$541.671)**, correspondiente al pago de los servicios públicos domiciliarios, equivalentes al trimestre del 3 de febrero al 3 de mayo de 2019, según referente de pago N°715504836-97 de **EPM**.
- ❖ Por el valor de los intereses de mora sobre las anteriores sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios adeudados por la parte demandada, hasta el día en que se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a una tasa intereses moratorio equivalente a una y media (1.5) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que exceda la tasa de usura.

**SEGUNDO:** **ABSTENERESE** de librar mandamiento de pago por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000)**, por concepto de clausula penal.



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL  
MEDELLIN ANTIOQUIA**

**TERCERO:** Sobre las costas y agencias en derecho se decidirá en su oportunidad, conforme al artículo 365 del Código General del Proceso.

**CUARTO: NOTIFÍQUESE** a la señora **BLANCA LUCIA TABORDA FRANCO**, dentro de los treinta (30) días a partir de la notificación por estados de esta providencia, conforme lo señala los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, con la advertencia que cuenta con el término de 5 días para pagar la obligación junto con sus intereses o 10 días presentar excepciones, conforme lo señala los artículos 431 y 442 de la misma norma, so pena de dar aplicación al artículo 317 del Código General del Proceso y declarar terminado el proceso por desistimiento tácito.

**QUINTO: RECONOCER** personería para actuar al abogado **ESTEBAN SALAZAR OCHOA**, identificado con cedula de ciudadanía N°1.026.256.428 y portador de la tarjeta profesional N°213.323 del Consejo Superior de la Judicatura, para representar a la parte demandante dentro del proceso de referencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MARLY ARELIS MUÑOZ  
JUEZ**



**Firmado Por:**

**MARLY ARELIS MUÑOZ**

**JUEZ MUNICIPAL**

**JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN**

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



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL**  
**MEDELLIN ANTIOQUIA**

Código de verificación:

**0388ef1c0cf4e32c5ea08292ac04bf02c91a0cf246858bd79ed54b81e36aeb44**

Documento generado en 06/07/2020 10:45:01 AM