



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

PROCESO : EJECUTIVO
RADICACIÓN: : 05001-40-03-029-2021-00020-00
DEMANDANTE : ARRENDAMIENTO EL TRIANGULO LTDA.
DEMANDADOS : OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ
: JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA
: DANIEL SALDARRIAGA TORO

CONSTANCIA SECRETARIAL: Medellín Antioquia, Primero (1) de Febrero de dos mil veintiuno (2021), 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 N° 175

Medellín- Antioquia, Primero (1) de Febrero de dos mil veintiuno (2021)

Pasa el Despacho a pronunciarse respecto a la demanda ejecutiva de mínima cuantía presentada por **ARRENDAMIENTO EL TRIANGULO LTDA.**, mediante su apoderado **DANIEL ÁLVAREZ CARDONA**, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.040.732.391, y portador de la tarjeta Profesional No. 293.186 del Consejo Superior de la Judicatura, en contra de los señores **OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.036.657.938, **JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA** identificado con cédula de ciudadanía N° 71.623.447 y **DANIEL SALDARRIAGA TORO** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.036.654.143.

CONSIDERACIONES

En esta oportunidad corresponde determinar si es factible librar mandamiento de pago, ello si el escrito improductivo 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 los artículos 82 y 422 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 de vivienda urbana, celebrado el 5 de diciembre de 2018, entre **ARRENDAMIENTOS EL TRIANGULO LTDA.**, en calidad de arrendador y los señores **OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ** como arrendatario, **JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA**, **DANIEL SALDARRIAGA TORO** en calidad de deudores solidarios, mediante el cual el arrendador concede a favor de los arrendatarios el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 2b N° 81ª-20 apartamento 301 de la ciudad de Medellín, destinado exclusivamente para vivienda, por un canon mensual de **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000)**, pagaderos mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes en forma anticipada, dicho contrato se pactó con una duración inicial equivalente a seis (6) meses, que comenzaba a contarse a partir del 5 de diciembre de 2018.



Se pone de presente que El canon de arrendamiento se incrementará cada 12 mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes. El canon de arrendamiento incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel que se efectúe el incremento. Al suscribir el contrato, el arrendatario y sus deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados y que han de operar durante la vigencia del mismo. El incremento para el inmueble a partir del 5 de diciembre de 2019 hasta el 4 de diciembre de 2020 corresponde a **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**. Y a partir del 5 de diciembre de 2020 se realizó el incremento del periodo anual correspondiente al valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$589,000)**, canon que rige en la actualidad.

Ahora bien, ante el incumplimiento del pago de canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, el demandante, pretende que con base en contrato descrito se libre mandamiento de pago por:

- ❖ Los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, mayo, junio, Julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020.
- ❖ Por los cánones que se continúen causando mes a mes, a partir del mes de enero de 2021 hasta la entrega material del bien inmueble y en consecuencia la terminación el contrato de arrendamiento, toda vez que, a la fecha, el arrendatario no ha realizado la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- ❖ Por concepto de clausula penal, conforme con lo estipulado en la cláusula **DÉCIMA SEGUNDA** del contrato de arrendamiento, esto es por la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, correspondiente a un (1) canon de arrendamiento con fundamento en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, presentado por la parte demandada y que la misma inicio en el mes de marzo de 2020.

Conforme al artículo 422 del Código General del Proceso:

“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 al canon de arrendamiento, pedido, no existe duda que la obligación consta en contrato de arrendamiento, es clara, expresa y exigible, 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, Decima Segunda del contrato, pactando como tal la suma equivalente a un canon de arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena, en ese sentido equivalente a la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**.
- **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 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 estos, 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.”**

Además de lo anterior, se evidencia que, en la pretensión segunda de la demanda, la parte demandante solicita la terminación del contrato de arrendamiento; respecto a esta solicitud, el Despacho no hará pronunciamiento alguno, toda vez que el proceso ejecutivo no es el procedimiento idóneo para solicitar dicha pretensión.

En ese orden de ideas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, el despacho librará mandamiento de pago únicamente por los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, en atención al escrito presentado por la parte demandante, se decreta el embargo y retención de los dineros que se encuentren depositados en la cuenta bancaria de ahorros **BANCOLOMBIA** N°331233798-87 a nombre del señor **OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ** identificado con cedula de ciudadanía N°1.036.657.938, limitando el mismo a la suma de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$8.640.000)**, en consecuencia, se ordena oficiar a **BANCOLOMBIA S.A.** para que proceda a registrar el embargo y posterior a ello, comunicarle que deberán consignar los dineros retenidos a la demanda a órdenes del Juzgado Veintinueve Civil Municipal a la cuenta judicial N°050012041029, conforme al artículo 593 del Código General del Proceso. Por secretaria, líbrese el correspondiente oficio.

Por último, se ordena oficiar a **EPS SURAMERICANA S.A.** con el fin de que ésta informe por cuenta de que empleadores se encuentran afiliados al régimen contributivo en salud, el señor **JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA** con cedula de ciudadanía N°71.623.447.

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

RESUELVE:

PRIMERO: **LIBRAR** mandamiento de pago en contra de los señores **OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ, JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA y DANIEL SALDARRIAGA TORO** y a favor de **ARRENDAMIENTO EL TRIANGULO LTDA.**, por las siguientes sumas de dinero:

- ❖ Por el canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2020, por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de marzo de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Por el canon de arrendamiento correspondiente al periodo entre 1 de mayo de 2020 al 31 de mayo de 2020, por valor de **CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$436,626)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de mayo de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Por el canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de junio de 2020 al 30 de junio de 2020, por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de junio de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Por el canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de julio de 2020 al 31 de julio de 2020, por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de julio de 2020, y hasta el pago total de la obligación.

- ❖ Por el canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2020 al 31 de agosto de 2020, por valor **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de agosto de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2020 al 30 de septiembre de 2020, por canon de arrendamiento por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de septiembre de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2020 al 31 de octubre de 2020, por canon de arrendamiento por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de octubre de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2020 al 30 de noviembre de 2020, por valor de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de noviembre de 2020, y hasta el pago total de la obligación.
- ❖ Canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de diciembre de 2020 al 31 de diciembre de 2020, por canon de arrendamiento por valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$589,000)**, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados a partir del 6 de diciembre de 2020, y hasta el pago total de la obligación.

SEGUNDO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago por la suma de **QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS (\$567,490)**, por concepto de clausula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ABSTENERSE de emitir pronunciamiento respecto a la solicitud de la terminación del contrato de arrendamiento, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: DECRETAR el embargo y retención de los dineros que se encuentren depositados en la cuenta bancaria de ahorros **BANCOLOMBIA** N°331233798-87 a nombre del señor **OMAR DAVID PORRAS RODRÍGUEZ** identificado con cedula de ciudadanía N°1.036.657.938, limitando el mismo a la suma de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$8.640.000)**.

QUINTO: OFICIAR a **BANCOLOMBIA S A**, para que proceda a registrar el embargo y posterior a ello, comunicarle que deberán consignar los dineros retenidos a la demanda a órdenes del Juzgado Veintinueve Civil Municipal a la cuenta judicial N°050012041029, conforme al artículo 593 del Código General del Proceso. Por secretaria, líbrese el correspondiente oficio.



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

SEXTO: OFICIAR a la **EPS SURAMERICANA S.A.** con el fin de que ésta informe por cuenta de que empleadores se encuentran afiliados al régimen contributivo en salud, el señor **JOSÉ IVÁN OSPINA MONTOYA** con cedula de ciudadanía N°71.623.447.

SÉPTIMO: NOTIFÍQUESE a los demandados 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, en concordancia con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, con la advertencia que cuenta con el término de 5 días para pagar la obligación junto con sus intereses o 10 días para presentar excepciones, conforme lo señala los artículos 431 y 442 de la misma norma.

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

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

Código de verificación:

c98875503671f38b5f0537a481a32a210548e7ac22fc3dd8c67f19006148582c

Documento generado en 01/02/2021 04:03:28 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA

262 21 12



JCMPL29MED@CENDDJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO