



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

PROCESO : EJECUTIVO CONEXO
RADICACIÓN: : 029-2020-00288 / 702-2014-00172
DEMANDANTE : LUZ ESTELLA RÍOS LÓPEZ
DEMANDADOS : JOVANNY CERQUERA DE ZULUAGA
: TERESA CERQUERA DE ZULUAGA

CONSTANCIA SECRETARIAL: Medellín Antioquia, Dos (2) 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 y sobre una Sentencia. **Sírvase proveer.**

EDWARD ANDRÉS ARIAS TABORDA
SECRETARIO

AUTO N°192

Medellín- Antioquia, Dos (2) de Febrero de dos mil veintiuno (2021)

Pasa el Despacho a pronunciarse respecto a la demanda ejecutiva de mínima cuantía presentada por la señora **LUZ ESTELLA RÍOS LÓPEZ**, mediante su apoderado **PABLO ANTONIO JIMÉNEZ BETANCUR**, portador de la tarjeta Profesional N°88.295 del Consejo Superior de la Judicatura, en contra de los señores **JOVANNY ZULUAGA CERQUERA** identificado con cédula de ciudadanía N°98.515.320 y **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA** identificada con cedula de ciudadanía N°24.927.982.

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 los artículos 82, 306 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 como títulos ejecutivos:

- ❖ Contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el 10 de abril de 2010, entre la señora **LUZ ESTELLA RÍOS LÓPEZ**., en calidad de arrendadora y los señores **JOVANNY ZULUAGA CERQUERA** y **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA**, en calidad de arrendatarios, mediante el cual el arrendador concede a favor de los arrendatarios el uso y goce del inmueble ubicado en la Calle 44 N°41-13 apartamento 302 Bloque B, con garaje distinguido con le N°8 Edificio Villa San Juan de la ciudad de Medellín, destinado exclusivamente para vivienda, por un canon mensual de **CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$470.000)**, pagaderos mensualmente dentro de los tres (3) primeros días de cada mes en forma anticipada, dicho contrato se pactó con una duración inicial equivalente a doce (12) meses, que comenzaba a contarse a partir de la firma del mismo.



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

Se pone de presente que el canon de arrendamiento ha tenido cada año el incremento establecido por la ley, razón por la cual al momento de la presentación de la demanda verbal dicho canon asciende a la suma de **QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$530.000)**.

- ❖ Sentencia N°066 del 5 de diciembre de 2018 por parte del Juzgado Veintinueve Civil Municipal, dentro del proceso Abreviado con radicado 702-2014-00172-00, donde se condenó a los señores **JOVANNY ZULUAGA CERQUERA** y **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA**, al pago de las costas y la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000)**, por concepto de agencias en derecho.

Ahora bien, estando en firme la liquidación de las costas y las agencias en derecho a la que fueron condenados los demandados, se evidencia que las mismas dan un total de **NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$963.168)**.

Ahora bien, ante la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento del pago de canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios, el demandante, pretende que con base en contrato y la sentencia, presentados como títulos ejecutivos y anteriormente descritos, se libre mandamiento de pago por:

- ❖ Por los cánones de arrendamiento desde el 31 de diciembre del año 2013, hasta diciembre de 2018, a razón de \$ 530.000, mensuales, que totalizan \$31.800.000 por concepto de Capital.
- ❖ Por la Multa por incumplimiento, a razón de Tres Cánones, al valor actual de \$530.000, por un total de \$1.590.000.
- ❖ Por las Costas del proceso de restitución, valuadas en la suma de \$963.168.

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





**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

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:

- **No es expresa**, teniendo en cuenta que se evidencia que en el contrato de arrendamiento celebrada entre las partes no se pacto monto alguno por incumplimiento, toda vez que el contrato tiene en blanco dicha casilla.
- **No es clara**, porque no existe 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.”***

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

Ahora bien, en atención a la solicitud de decretar las siguientes medidas cautelares, el Despacho ordena el embargo de los remanentes o de los bienes muebles e inmuebles que se llegasen a desembargar dentro de los procesos adelantados en contra de la señora **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA**, en los siguientes Juzgados:

- Juzgado 9°. Civil Municipal de Medellín, Radicado 2004-051, Ejecutivo promovido por el señor **MARCO TULIO OSORIO**, contra la señora **MARIA TERESA ZULUAGA DE CERQUERA** identificada con cedula de ciudadanía N°24.927.982.





**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

- Juzgado 6°. Civil Municipal de Medellín, Radicado 2003-0573, de **JORGE AUGUSTO VÁSQUEZ RESTREPO** contra **MARIA TERESA ZULUAGA DE CERQUERA** identificada con cedula de ciudadanía N°24.927.982.

Ahora bien, respecto a la solicitud de Oficiar a los diversos Despachos a fin de que terminen los procesos por desistimiento tácito, los cuales se adelantan en contra de la señora **MARIA TERESA ZULUAGA DE CERQUERA**, el Juzgado deberá negar esta solicitud, por cuanto no es competencia del Juzgado realizar estas gestiones y mucho menos de solicitar una terminación por desistimiento a otros Despachos.

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 **JOVANNY ZULUAGA CERQUERA** y **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA** y a favor de **LUZ ESTELLA RÍOS LÓPEZ.**, por las siguientes sumas de dinero:

- ❖ **TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$31.800)**, por concepto de los cánones de arrendamiento liquidado desde el 31 de diciembre del año 2013, hasta diciembre de 2018, teniendo en cuenta que el valor de cada canon de arrendamiento asciende a la suma de \$ 530.000 mensuales.
- ❖ **NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$963.168)**, por concepto de costas procesales y agencias en derecho establecidos mediante Sentencia N°066 del 5 de diciembre de 2018 por parte del Juzgado Veintinueve Civil Municipal.

SEGUNDO: **ABSTENERSE** de librar mandamiento de pago por la suma de **UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$1.590.000)**, por concepto de clausula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: **NEGAR** la solicitud presentada por la parte demandante, respecto a oficiar a los despachos para que declaren la terminación por desistimiento tácito de los procesos, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: **DECRETAR** el embargo de los remanentes o de los bienes muebles e inmuebles que se llegasen a desembargar dentro de los procesos adelantados en contra de la señora **TERESA CERQUERA DE ZULUAGA**, en los siguientes Juzgados:

- Juzgado 9°. Civil Municipal de Medellín, Radicado 2004-051, Ejecutivo promovido por el señor **MARCO TULIO OSORIO**, contra la señora **MARIA TERESA ZULUAGA DE CERQUERA** identificada con cedula de ciudadanía N°24.927.982.
- Juzgado 6°. Civil Municipal de Medellín, Radicado 2003-0573, de **JORGE AUGUSTO VÁSQUEZ RESTREPO** contra **MARIA TERESA ZULUAGA DE CERQUERA** identificada con cedula de ciudadanía N°24.927.982.

QUINTO: **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



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

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.

SEXTO: 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:

dada25c1fd81f0d17da1d74d28bcde3522888c2f0fb504b6595b5563b8c2220c

Documento generado en 02/02/2021 04:40:05 PM

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