

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL MANIZALES - CALDAS

Manizales, dieciocho (18) de octubre dos mil veintidós (2022)

Rad. 17001-40-03-003-2021-00735-00

SENTENCIA No. 204

OBJETO DE DECISIÓN

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR instaurado por el señor JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA, en contra de los señores JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ y MARIA EUNELIA SUAREZ, trámite identificado con la radicación 17001-40-03-003-2021-00735-00.

ANTECEDENTES

1. La demanda:

1.1. Actuando por intermedio de apoderada judicial, la parte demandante presentó proceso ejecutivo a continuación del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, pidiendo que se librara mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento adeudados por el demandado, desde el 27 de agosto de 2021 de la siguiente manera:

- La suma de \$786.368, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de noviembre al 26 de diciembre de 2021.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$786.368, desde el día 27 de noviembre de 2021 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de noviembre al 26 de diciembre de 2021.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de diciembre de 2021 al 26 de enero de 2022.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$2.000.000, desde el día 27 de diciembre de 2021 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de diciembre de 2021 al 26 de enero de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de enero al 26 de febrero de 2022.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$2.000.000, desde el día 27 de enero de 2022 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de enero al 26 de febrero de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de febrero al 26 de marzo de 2022.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$2.000.000, desde el día 27 de febrero de 2022 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de febrero al 26 de marzo de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de marzo al 26 de abril de 2022.

- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$2.000.000, desde el día 27 de marzo de 2022 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de marzo al 26 de abril de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de abril al 26 de mayo de 2022.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$2.000.000, desde el día 27 de abril de 2022 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de abril al 26 de mayo de 2022.
- La suma de \$220.000 por concepto de agencias en derecho por condena dada en el proceso de restitución fallado el día 3 de mayo de la presente anualidad.
- Los intereses moratorios correspondientes a una y media vez el interés corriente bancario sobre \$220.000, desde el día 10 de mayo de 2022 y hasta que se cancele totalmente la respectiva obligación, correspondiente al pago de las agencias en derecho por condena dada en el proceso de restitución fallado el día 3 de mayo el cual quedó ejecutoriado el día 9 de mayo de esta anualidad.
- El pago de los servicios públicos que fueron cancelados por el arrendador correspondientes a acueducto y alcantarillado, aseo, energía eléctrica y alumbrado público consumidos hasta el día 26 de mayo, día de la entrega del inmueble como sigue: (Servicio de acueducto, alcantarillado y aseo \$267.898 y Servicio de energía y alumbrado público \$ 370.348)

2. La contestación de la demanda:

El demandado no propuso excepciones de mérito; sin embargo, contestó la demanda manifestando al Despacho que el señor Jhon Jairo Gómez Valencia, está solicitando se libere mandamiento de pago por un monto exagerado, pues al firmar el contrato de arrendamiento se dio un depósito de \$4.000.000 (cuatro millones de pesos), al recibir el inmueble se vio obligado a pagar los servicios de agua y luz que se encontraban vencidos por un valor de \$151.506 (ciento cincuenta y un mil quinientos seis pesos), y se realizaron diversos abonos en la tesorería de la pipa San Andresito a la señora Otilia Castro Sierra, empero, estos valores no se están teniendo en cuenta al momento de la solicitud de pago; además, el arrendador no cumplió con los deberes que le impone la Ley, toda vez que, estuvo sometido a aguantar polvo, ruido e inundaciones, con ocasión a unos arreglos que realizó el señor Gómez Valencia en la fachada, baño, sala y 3 habitaciones que tiene el inmueble objeto de la controversia.

3. Traslado de excepciones:

La parte demandante adujo que los valores referidos por el demandado si se están teniendo en cuenta en el momento de la solicitud de pago; frente a los arreglos realizados a la vivienda, manifestó que los mismos se prolongaron por un mes, y antes de su realización se le informó al señor Julian Andres Arango que desocupara para evitar cualquier clase de molestia, no obstante, la solicitud no fue tenida en cuenta, pues el arrendatario destinó el inmueble para subarrendarles a otros inquilinos, y establecer una discoteca como se evidencia en los múltiples procesos administrativos iniciados en su contra por la violación al código del policía, perturbación a los vecinos, escándalos y música en altos niveles.

4. Actuación del despacho:

En auto de fecha 13 de julio de 2022, el Juzgado libró mandamiento de pago así:

- La suma de \$786.368, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de noviembre al 26 de diciembre de 2021.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de diciembre de 2021 al 26 de enero de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de enero al 26 de febrero de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de febrero al 26 de marzo de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de marzo al 26 de abril de 2022.
- La suma de \$2.000.000, correspondiente al canon de arrendamiento del 27 de abril al 26 de mayo de 2022.

En cuanto a los cobros por concepto de intereses sobre los cánones adeudados, se abstuvo el despacho de librar mandamiento de pago de acuerdo a la prohibición expresa contenida en el artículo 1617 del Código Civil.

- La suma de \$220.000 por concepto agencias en derecho por condena dada en el proceso de restitución fallado el día 3 de mayo de la presente anualidad por este despacho judicial.
- El pago de los servicios públicos que fueron cancelados por el arrendador correspondientes a acueducto, alcantarillado y aseo, energía eléctrica y alumbrado público consumidos hasta el día 26 de mayo, día de la entrega del inmueble como sigue: (Servicio de acueducto, alcantarillado y aseo \$ 267.898, y Servicio de energía y alumbrado público \$ 370.348)

Se procede en este momento a dictar sentencia anticipada en tanto que, de cara a lo regulado en el canon 278 del C.G.P. no existen pruebas para practicar, pues solamente obran documentos.

Así, resulta procedente pronunciarse frente al fondo del asunto planteado a través de la presente sentencia anticipada, en tanto que el Código General del Proceso, en su canon 278, faculta a los funcionarios judiciales proferir esta clase de providencias sin ser menester agotar etapas propias de cada juicio como por ejemplo los alegatos de conclusión.

Así lo adujo la Sala de Casación Civil en sentencia de fecha 12 de febrero de 2018, Rad 11001-02-03-000-2016-01173-00, SC132-2018, M.P. Aroldo Quiroz Monsalvo, en la cual adujo lo siguiente:

“Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que «[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... [c]uando no hubiere pruebas por practicar».

Significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones

procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores.

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata". (...).

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial".

5. Caudal probatorio

Este Despacho conoció el proceso de restitución de bien inmueble arrendado promovido por el señor Jhon Jairo Gomez Valencia, en contra de los señores Julian Andres Arango Suarez y Maria Eunelia Suarez por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, donde se decretó la terminación del mismo, se ordenó la restitución del inmueble por parte de los demandados y en caso que la misma no se diera de manera voluntaria, se comisionó al Alcalde de Manizales para que practique la diligencia de lanzamiento.

CONSIDERACIONES

Procede el Despacho el proferir la sentencia que en esta instancia corresponde dentro del proceso EJECUTIVO impetrado por JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA, en contra de los señores JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ y MARIA EUNELIA SUAREZ, trámite identificado con la radicación 17001-40-03-003-2021-00735-00.

Decisiones parciales.

Los presupuestos procesales se subsumen en este asunto, advertida la competencia adscrita a esta juzgadora por la naturaleza del asunto, la cuantía, el domicilio del demandado, la capacidad procesal y para comparecer al proceso y la demanda idónea. No se advierte vicio que invalide lo actuado.

Problema Jurídico

Corresponde a este Juzgado determinar si en el caso concreto es necesario seguir adelante la ejecución tal y como se adujo en el mandamiento de pago o si es del caso abstenerse de seguir con el trámite dado que el monto solicitado por el demandado es exagerado, y a la fecha, solo debe un valor de \$400.000.

Tesis del Despacho.

El Despacho sostendrá la postura de seguir adelante con la ejecución, conforme el mandamiento de pago de fecha 13 DE JULIO DE 2022. Lo anterior toda vez que lo planteado por el demandado no derrumbó la exigibilidad de lo adeudado con

ocasión al contrato de arrendamiento celebrado.

CARGA DE LA PRUEBA

Inicialmente se ha de tener en cuenta que conforme la normatividad procesal civil el Juez de instancia debe fundar sus decisiones en las evidencias fácticas que respalden las afirmaciones o negaciones de las partes; teniendo en cuenta lo anterior y antes de entrar en el análisis de las pretensiones y excepciones incoadas, el Despacho deja en claro lo establecido en el artículo 167 del CGP, en alianza con el 1757 del Estatuto Civil, que consagran el principio de la carga de la prueba, que se explica afirmando que al actor le corresponde demostrar los supuestos fácticos en los cuales funda su pretensión y al demandado los hechos en que finca lo manifestado al Despacho; el mencionado artículo establece:

“Carga de la prueba. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”.

A su vez, el artículo 164 del CGP reza que:

“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”.

Clarificadas las obligaciones probatorias de cada una de las partes dentro del proceso, corresponde pronunciarse esta instancia frente a las pretensiones de la demanda y la contestación, con base en las pruebas obrantes en el proceso.

En consecuencia, y a sabiendas que el demandado no propuso excepciones, y tampoco probó que la parte demandante no tuvo en cuenta los valores abonados por concepto del depósito de \$4.000.000 (cuatro millones de pesos), el pago de los servicios de agua y luz vencidos por un valor de \$151.506 (ciento cincuenta y un mil quinientos seis pesos), y los abonos que realizó en la tesorería de la pipa San Andresito a la señora Otilia Castro Sierra; no encuentra esta Célula Judicial motivos que impidan seguir adelante con la ejecución. Al respecto:

“Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado¹”. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

CONCLUSIÓN

Mediante estos alegatos no se derribaron los requisitos deprecados en la norma para que el título ejecutivo sobre el no pago de los cánones de arrendamiento adeudados, degradara su característica de claro, expreso y exigible, tampoco se certificó la extinción de la obligación o motivo que impidiera su cumplimiento, solventándose en su totalidad los requisitos entablados en el canon 422 del G.G.P, sobre el carácter ejecutivo del documento presentados para su cobro.

¹ Artículo 440. Código General del Proceso

En consecuencia, se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme el mandamiento de pago de fecha 13 DE JULIO DE 2022.

Se condenará en costas a la parte demandada a favor del demandante, conforme al canon 365 del C.G.P. Se fijan como agencias en derecho la suma de quinientos noventa y un mil pesos (\$591.000) en virtud de lo normado en el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

PRIMERO: DECLARAR IMPRÓSPERO el argumento deprecado por el demandado, en la contestación al proceso que se adelanta en su contra.

SEGUNDO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en los términos indicados en el mandamiento de pago de fecha 13 DE JULIO de 2022, dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR instaurado por el señor JHON JAIRO GOMEZ VALENCIA, en contra de los señores JULIAN ANDRES ARANGO SUAREZ y MARIA EUNELIA SUAREZ, trámite identificado con la radicación 17001-40-03-003-2021-00735-00.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada a favor del demandante, conforme al canon 365 del C.G.P. Se fijan como agencias en derecho la suma de quinientos noventa y un mil pesos (\$591.000) en virtud de lo normado en el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

CUARTO: SE ORDENA a las partes presentar la liquidación del crédito, en los términos del artículo 446 del código General del Proceso.

QUINTO: ENVIASE EL EXPEDIENTE A LA OFICINA DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL PARA REPARTO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Smeet', with a long horizontal line extending to the right and a vertical line ending in a hook.

SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

MANIZALES - CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 175 del 19/10/2022

JOSE BERNARDO URREA SEPÚLVEDA

Secretario