

CONSTANCIA SECRETARIAL. 23 de noviembre de 2021. Existe demanda pendiente para su estudio, una vez fuera subsanada.

SANDRA MILENA GUTIÉRREZ VARGAS
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES - CALDAS**

Manizales, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 17001-40-03-003-2021-000712-00

Se decide lo pertinente respecto a la demanda EJECUTIVA de MÍNIMA CUANTÍA promovida por SARA ALICIA RÍOS HENAO, en contra de JORGE ANTONIO LÓPEZ GUTIERREZ y JOHN JAVIER QUINTERO OROZCO.

CONSIDERACIONES

Por medio de auto de fecha 11 de noviembre de 2021 se inadmitió la demanda, subsanándose en término la misma.

Se tiene entonces que SARA ALICIA RÍOS HENAO, actuando a través de apoderado judicial, demanda por la vía ejecutiva JORGE ANTONIO LÓPEZ GUTIERREZ y JOHN JAVIER QUINTERO OROZCO., quienes suscribieron contrato de arrendamiento como arrendatarios.

El ejecutante solicita que se libre orden de pago por las siguientes sumas de dinero:

- A) Por la suma de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOSCINCUENTA Y DOS PESOS (\$184.452) M/CTE., derivado del pago total de servicios públicos domiciliarios, con sus INTERESES MORATORIOS presuntivos de ley contados a partir del día siguiente de la fecha en que debía realizarse el pago de cada una de las facturas de servicios públicos domiciliarios dejados de pagar por el arrendatario y hasta que se realice el respectivo pago de la obligación.
- B) La suma de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$2.400.000) M/CTE, por concepto de indemnización derivada de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, con sus correspondientes intereses moratorios presuntivos a partir del día siguiente de la fecha en que debía realizarse el pago de la indemnización de que trata la cláusula

décima séptima del contrato de arrendamiento y hasta que se realice el respectivo pago de la obligación.

- Por la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) M/CTE., derivados de la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento (cláusula penal), en razón al no pago de los servicios públicos domiciliarios por parte del arrendatario.
- Por la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$8.800.000) M/CTE., por la responsabilidad del arrendatario en la terminación unilateral del contrato, tal como lo expresa el artículo 2003 del código civil colombiano.

El título (Contrato de arrendamiento) anexo a la demanda presta mérito ejecutivo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 422, 424 y 431 del Código General del Proceso, pues contiene una obligación clara, expresa y exigible, consta en documento que proviene de los deudores y constituye plena prueba en su contra.

Las obligaciones de cánones de arrendamiento, y la multa por incumplimiento del contrato no han sido satisfechas por la parte demandada, así como tampoco la cláusula penal, razón por la que se solicita se libre orden de pago en su favor, y en contra de las mismas.

De otra parte, la demanda reúne los requisitos generales contenidos en el artículo 83 y 84 et supra, al igual el Artículo 14 de la Ley 820 de 2003, respecto del título ejecutivo presentado como base de ejecución (contrato de arrendamiento).

En virtud de lo dispuesto en el canon 245 del C.G.P. es admisible que se presente copia del título ejecutivo en tanto que media una causa justificada para ello, como lo es la implementación de la virtualidad con ocasión a la pandemia que presenta el país. Así en concordancia con el artículo 6 del Decreto 806/2020, que autoriza la presentación de demandas por medio de mensajes de datos, sin existirninguna excepción para ello.

No obstante, se advierte a la parte demandante que debe conservar en su poder el titulo original, estando en su cabeza la custodia del mismo, y presentar dicho documento exhibirlo cuando sea requerido por el Juzgado.

Frente a los intereses moratorios derivados del incumplimiento del pago de las facturas se dirá que los mismos se tornan improcedentes por cuanto si bien se aprecia que en las facturas se encuentran tasados intereses por la mora en pagar los servicios públicos a las entidades prestadoras, los mismos serán reconocidos en el valor global del pago por tales conceptos, sin que por parte del despacho puedan reconocerse otro tipo de intereses que no se han causado ni por lo cuales tampoco el demandante haya tenido que sufragar a las prestadoras de servicios públicos.

Respecto de los intereses moratorios sobre la cláusula penal, se considera que entendiendo la cláusula penal como una manera de tasación anticipada de perjuicios, no existe fundamento legal para reconocerse intereses moratorios frente a un concepto que encierra una compensación universal por tales conceptos, siendo excluyente el cobro planteado por la parte demandante.

Por ultimo tiene el despacho que de una lectura textual al contrato como documento del cual emerge ejecutividad, en especial la cláusula diecisiete y de la cual se solicita el reconocimiento de la suma de \$ 2.400.000 no puede encontrar el despacho obligatoriedad ejecutiva que se pueda reconocer vía mandamiento de pago, toda vez que lo que se indica es que existe una prerrogativa contractual para ambas partes que les permite terminar el contrato sin problema o consecuencia pecuniaria alguna, siempre y cuando se haga avisando al extremo contractual contrario el deseo de terminar el mismo, con no menos de tres (3) meses y con la obligación de consignar un valor de 3 cánones de arrendamiento para darse legalmente terminado el mismo, **sin que en ningún panorama contractual se aclare que en caso de no hacerse así, la parte agraviada podrá hacerse acreedor del valor de esos 3 cánones de arrendamiento pactados,** como se depreca por la parte activa.

Es decir que la interpretación que hace el despacho al respecto, es que tal clausula lo que representa para los dos extremos contractuales es el único camino para entender finiquitado el contrato sin que hubiere lugar al pago de una penalidad, indemnización de perjuicios o consecuencia ; sin que el hecho de no hacer uso de ella, represente una patente para cobrar el valor de ese mecanismo de entrega del bien, como si fuera un valor obligatorio de algo que es meramente opcional en caso de finiquitar el uso del bien inmueble dado en arrendo y querer entregarlo (arrendatario) u obtenerlo de vuelta sin necesidad de desahucio, si la opción fuera generada por parte del arrendador.

Finalmente advertirá el despacho a la parte demandada que si bien es deber de esta juzgadora reconocer el valor de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$8.800.000) M/CTE.**, por la responsabilidad del arrendatario en la terminación unilateral del contrato, tal como lo expresa el artículo 2003 del código civil colombiano.

Por lo señalado, se libraré el mandamiento de pago en la forma como se cree legal y más ajustado a las cláusulas contractuales.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Manizales,

R E S U E L V E:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor de SARA ALICIA RÍOS HENAO, en contra de JORGE ANTONIO LÓPEZ GUTIERREZ y JOHN JAVIER QUINTERO OROZCO, por las siguientes sumas de dinero:

- a) CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$184.452) M/CTE., derivado del pago total que realizó la demandante a las empresas de servicios públicos domiciliarios ante el incumplimiento en el pago de dichos valores por parte del arrendatario.
- b) La suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$800.000) M/CTE., derivados de la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento (cláusula penal), en razón al no pago de los servicios públicos domiciliarios por parte del arrendatario.

C) Por la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS

(\$8.800.000) M/CTE., por la responsabilidad del arrendatario en la terminación unilateral del contrato, tal como lo expresa el artículo 2003 del código civil colombiano, teniendo en cuenta el plazo que aún faltaba para el vencimiento del mismo.

SEGUNDO: ABSTENERSE de reconocer la suma de \$ 2.400.000 por concepto de indemnización derivada de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

TERCERO: Requerir a la parte demandante para que de conformidad con el deber que le impone el numeral 12 del artículo 78 del Código General del Proceso, adopte las medidas para conservar EL CONTRATO, objeto de recaudo, lo exhiba o presente al Juzgado cuando así se le requiera, denuncie inmediatamente su extravió o pérdida, y cuide el documento en su estado original para evitar cualquier uso irregular del mismo.

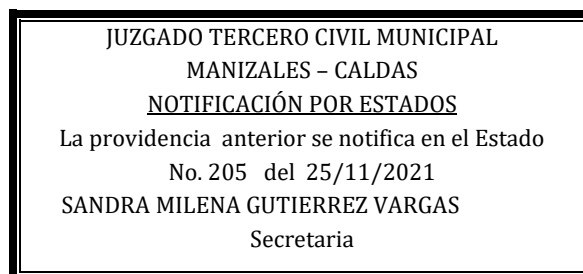
TERCERO: NOTIFICAR esta orden de pago a la parte demandada conforme a la ley, con la advertencia que dispone de cinco (5) días para pagar la obligación y diez (10) para formular excepciones, los cuales le correrán de manera simultánea, de conformidad con lo establecido en el artículo 431 y numeral 1° del 442 del Código General del Proceso.

CUARTO: RECONOCER personería para actuar al profesional en derecho JORGE IVÁN FRANCO SALGADO , en los términos del poder anexo.

NOTIFIQUESE



VALENTINA JARAMILLO MARÍN
JUEZ



JAG

Firmado Por:

Valentina Jaramillo Marin

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 003

Manizales - Caldas

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: **14d00ac7cfb8ae4952fb4da49104686c6e47e7cb959f88c47eaadb24afe972ad**

Documento generado en 24/11/2021 01:32:44 PM

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