REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA

96

*República de Colombia*

*Rama Judicial del Poder Público*

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA**

**SENTENCIA ANTICIPADA**

---

PROCESO: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA

REFERENCIA: 0047-20

DEMANDANTE: JUDY CONSTANZA GORDO CASTRO

DEMANDADO: YENNY ESPERANZA VANEGAS SANCHEZ y MARIA MUÑOZ DE GUABA.

SENTENCIA NÚMERO: 88

**CHÍA, VEINTINUEVE (29) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)**

---

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de pronunciarse respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º, del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

## I.- ANTECEDENTES

**1. De la Demanda: JUDY CONSTANZA GORDO CASTRO,** el día 3 de febrero de 2020 por intermedio de apoderada judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendado 13 de febrero de 2020 (folio 11 C.1).

**2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: YENNY ESPERANZA VANEGAS SANCHEZ y MARÍA MUÑOZ DE GUABA,** se notificaron de manera personal y por conducta concluyente respectivamente, del mandamiento de pago librado en su contra. Así mismo, por intermedio de apoderada contestaron la demanda y formularon excepciones de mérito.

**2.1 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR LAS EJECUTADAS:**

**2.1.1** Manifiestan las ejecutadas que no existió el incumplimiento alegado en el escrito de la demanda frente al contrato de arrendamiento suscrito entre ellas y la demandante.

Indican que entregaron de manera anticipada el inmueble, debido a que la arrendadora y hoy demandante se los solicitó, y que de deber algún dinero por concepto de arrendamiento serían 10 días y no todo el canon completo.

Señalan que efectivamente adeudan unas sumas de dinero por conceptos de servicios públicos, pero que no por el valor total de los recibos, sino proporcional al tiempo que residieron en el bien.

Así mismo, indican que realmente deben 10 días de canon de arrendamiento y no el mes completo, puesto que el inmueble fue entregado el pasado 1° de febrero del año que avanza.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 4 de agosto de 2020 (Fl. 35 C.1), término dentro del cual la parte demandante se pronunció.

Mediante auto de 27 de agosto de 2020, este Juzgado adecuó el trámite de la presente acción a las reglas del Código General del Proceso a fin de dictar sentencia anticipada, providencia que no fue recurrida por ninguna de las partes.

## IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

**2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:** En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción

de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

En cuanto a la relación por pasiva, la misma ya se encuentra previamente analizada y determinada por este estrado judicial, reiterando los argumentos expuestos en el auto que libró mandamiento de pago y punto que por demás, permaneció indiscutido.

**3.- DEL TITULO**: La ejecutante allegó como título ejecutivo un contrato de arrendamiento, en la cual la parte demandante se obligó entre otras cosas a pagar un canon de arrendamiento por valor de $700.000. Documento que cumple con los requisitos generales, por lo que representa obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles de acuerdo al artículo 422 del C. G. del P., lo cual la legitima para ejercer la acción ejecutiva.

**4.- DE LA EXCEPCIÓN PROPUESTA.**

**4.1.** Recuérdese que el presente proceso ejecutivo se encuentra instituido para la realización de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes, en esta oportunidad la pretensión principal está encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se conmine a las demandadas a cancelar un canon de arrendamiento, clausula penal por incumplimiento del contrato y unos dineros por concepto de servicios públicos.

Con esta excepción la parte ejecutada controvierte el cobro de las sumas determinadas en el mandamiento ejecutivo, puesto que considera que en primer lugar no existió el incumplimiento alegado por la demandante y en segundo lugar no adeuda la totalidad de las sumas de dinero reclamadas por los servicios públicos y canon de arrendamiento.

En lo referente al incumplimiento del contrato, el Despacho debe advertir que si bien es cierto la parte demandante no allegó pruebas que le permitan a esta Judicatura establecer el incumplimiento indilgado a las demandadas respecto de la entrega anticipada e injustificada del inmueble, también lo es que la parte pasiva de esta acción **si asume el incumplimiento** del pago de los servicios públicos.

Obsérvese que en el escrito de contestación, las demandadas afirman que por los citados conceptos adeudan un total de $274.756, y no lo que la ejecutante solicitó al Despacho mediante la presente acción.

Situación que fácilmente le permite al Juzgado concluir que si existió un incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento por

parte de las ejecutadas, debido a que en dicho documento se especificó que las arrendatarias debían pagar a tiempo los servicios públicos. **-Obligaciones Arrendatario Numeral 3° de la Cláusula Segunda del Contrato (Fl.2)-,** y de las manifestaciones realizadas por las demandas se puede establecer sin dificultad que no pagaron a tiempo los mismos.

Conforme lo anterior, se destaca que en lo referente al cobro de la cláusula penal, la ejecutante se encuentra legitimada para exigir el pago de dicho rubro, pero no en la cantidad por la que lo solicitó y que el Despacho libró mediante el auto calendado 13 de febrero de 2020 (Fl.11 C.1), pues si se observa con detalle el contrato de arrendamiento, allí se estableció que la cláusula penal sería equivalente a 2 cánones de arrendamiento, y como quiera que el canon se pactó en $700.000, el valor adeudado sería de $1.400.000 y no de $1.656.232.

Ahora bien, en cuanto al segundo argumento de las ejecutadas que consiste en que no deben la totalidad del dinero por concepto de los servicios públicos, el Juzgado accederá a dicho fundamento y por ello declarará parcialmente probada la excepción planteada, en razón a que **la ejecutante no realizó ningún reparo en la fecha en que las demandas afirman haber entregado el inmueble es decir el 1° de febrero del 2020.**

Por ello, el pago del recibo público por valor de $102.770 (Fl.6) del periodo facturado 31/12/2018 al 2/03/2020, debe ser proporcional al tiempo en que estuvieron las demandas residiendo en el inmueble, y como quiera que se facturó los meses de enero y febrero se condenará a la parte pasiva al pago de la mitad del valor es decir: $51.385.

Sobre el pago del canon de arrendamiento, debe decirse que la parte actora en el numeral **SEGUNDO** de los hechos del escrito demandatorio, informó a esta Oficina Judicial que el pago de este rubro debía efectuarse de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad y como quiera que se estableció que la parte demandada realizó la entrega del inmueble el 1° de febrero del 2020, la demandante no se encuentra facultada para exigir el cobro de un canon que no se causó.

En cuanto al recibo público que milita a folio 5 del expediente por valor de $54.590 y pese a que las demandadas afirman haber realizado el pago de dicha factura, lo cierto es que no aportaron elementos probatorios que le permitan a esta Juzgado determinar que efectivamente lo hayan cancelado, recuérdese que es obligación de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. – Art. 167 C. G. del P-. y es por ello, que dicho numeral del

98

mandamiento de pago se mantendrá incólume, pues el periodo facturado es de los meses en que las demandas estuvieron habitando el inmueble.

Sobre el cobro de la suma de dinero por concepto del servicio público de energía, esta Oficina Judicial negará el cobro de dicho rubro, debido a que el conflicto en el pago de estos recibos gira en torno a la fecha de facturación para establecer en que porcentaje le correspondería a la parte ejecutada el pago de estos, y como se puede observar en la factura allegada que obra a folio 4, la fecha de facturación del servicio es ilegible, situación que ostensiblemente hace que este título carezca de los elementos generales de que trata el artículo 442 del C. G. del P.

Finalmente, sobre el cobro de intereses moratorios deprecado por la demandante, el Juzgado considera pertinente traer a colación la disposición contenida en el artículo 1600 del Código Civil, que preceptúa:

> "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".

Revisado el contrato de arrendamiento el Juzgado se percata de que en este documento no se pactó el cobro simultáneo de la pena e indemnización de perjuicios, motivo por el cual no es viable que la ejecutante reclame en esta demanda el cobro de clausula penal e intereses moratorios.

Memórese que la indemnización por los perjuicios hace referencia al dinero reclamado por la mora en el pago por parte del contratante que no cumple.

Las anteriores razones llevaran a que el Juzgado modifique el mandamiento de pago calendado 13 de febrero de 2020, y como quiera que al acceder parcialmente a la excepción planteada y por no haberse acreditado el pago total de la obligación que aquí se ejecuta, dicha determinación no representa la terminación del proceso, por lo que el mismo deberá continuar por las obligaciones que en la parte resolutiva de esta sentencia se ordene.

## V.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**PRIMERO:** DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción de mérito propuesta dentro de este asunto, la cual no tiene denominación alguna, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

**SEGUNDO: MODIFICAR** el mandamiento de pago calendado 13 de febrero de 2020 (Fl.11 C.1), **en el sentido de excluir el numeral 1°,** mediante el cual se libró orden de pago por concepto de canon de arrendamiento, Así mismo establecer que la suma por concepto de clausula penal determinada en el **numeral 2°, es de $1.400.000.** Igualmente, establecer que lo adeudado por la parte ejecutada en el **numeral 3°,** es la suma de **$105.975** y finalmente excluir el **numeral 4°,** mediante el cual se libró el pago de intereses moratorios.

**TERCERO:** ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme lo dispuesto en la presente providencia

**CUARTO:** PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del C. G. del P., teniendo en cuenta lo aquí esbozado.

**QUINTO:** Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente llegaren a ser objeto de tal medida.

**SEXTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada, para tal efecto se señala $75.298, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016.

**NOTIFÍQUESE**
**El señor Juez,**

**JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA**

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**
**CHÍA, Cundinamarca**

La providencia anterior es notificada por anotación en

**ESTADO** No.067, hoy 30 SET. 2020 08:00 a.m.

**LORENA SIERRA RODRIGUEZ**
Secretaria

SR.