

CONSTANCIA SECRETARIAL: 06-05-2024. A Despacho del señor Juez informando que se venció el término de traslado de las excepciones del curador Sírvasse proveer.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR-1
SECRETARIO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, seis (06) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia: 113

Radicado: 17-001-40-03-002-2023-00295-00

Proceso: EJECUTIVO MINIMA CUANTIA

Demandante: SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS

Demandados: JUAN PABLO HENAO COLORADO

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a proferir la sentencia anticipada que en derecho corresponda, dentro del proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA promovido por SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS, en contra de JUAN PABLO HENAO COLORADO.

II. ANTECEDENTES

1. El demandante SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS, actuando por medio de apoderado, presentó demanda ejecutiva en contra de JUAN PABLO HENAO COLORADO, para que se librara mandamiento de pago por la suma debida por contrato de arrendamiento presentado como título ejecutivo.
2. Como fundamento de la demanda, la parte actora expuso los siguientes HECHOS que se presentan continuación:

“PRIMERO: El señor JUAN PABLO HENAO COLORADO el día 1 de julio del año 2022 en calidad de arrendatario y LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE MANIZALES en calidad de arrendador, suscribieron contrato de arrendamiento escrito del local comercial urbano ubicado en la calle 20 Nro. 22-52 de la ciudad de Manizales.

SEGUNDO: El valor del canon mensual se pactó en la suma de dos millones

setecientos mil pesos mcte (\$2'700.000oo), pagaderos en forma adelantada dentro de los primeros cinco (5) primeros días calendario de cada mes (cláusula tercera).

TERCERO: Dicho contrato de arrendamiento fue suscrito por un periodo de un (1) año, desde el 1 de julio del año 2022 hasta el día 31 de diciembre del año 2022.

CUARTO: Conforme acuerdo de las partes amparado por la cláusula novena del contrato de arrendamiento allegado, por el silencio del arrendatario y siguiendo ocupando el local, el contrato se prorrogó por el mismo tiempo de un año, esto es, desde el día 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.

QUINTO: El arrendatario en la fecha del 31 de enero del año 2023 en forma unilateral e intempestiva, desocupó el inmueble adeudando a la fecha el mes o periodo de arrendamiento.

SEXTO: Adeudaba a la fecha de desocupar la parte demandada, el canon correspondiente del 1 de enero al 31 de enero del año 2023, esto es, la suma la suma de dos millones setecientos mil pesos mcte (\$2'700.000oo).

SEPTIMO: La cláusula decima del contrato de arrendamiento suscrito, describe el pago de una cláusula penal o multa por el monto de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes, a cargo de la parte que incumpla las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito. En este caso fue el arrendatario quien incumplió varias de ellas, esto es la cláusula decima literal b, "el pago del arrendamiento debido hasta ese momento y el pago de las demás obligaciones económicas causadas....", dentro de los términos estipulados en el contrato, haber desocupado el inmueble dado en arrendamiento sin cumplirse la fecha de vencimiento del mismo y sin causal alguna para ello.

OCTAVO: Conforme la cláusula novena del contrato de arrendamiento, el arrendatario al incumplir La cláusula decima literal b del mismo y haber desocupado el inmueble sin cumplirse la fecha de vencimiento del mismo y sin causal alguna, está facultado contractualmente para invocar el pago de la cláusula penal o multa en el monto descrito.

NOVENO: El arrendatario en la fecha de desocupar el inmueble, adeudaba por servicio de energía eléctrica del local comercial la suma de trescientos noventa y ocho mil seiscientos cincuenta pesos McteCol \$398.650,oo, conforme recibo de pago que realizó el arrendador del número de cuenta 372285765, correspondiente al periodo 17/DIC/2022 a 18/ENE/2023, para proseguir con el servicio de energía y que no fuera cortado por falta de pago.

DECIMO: Igualmente la siguiente factura de energía eléctrica del local comercial dado en arrendamiento, correspondiente al periodo 19/ENE/2023 a 17/FEBR/2023, fue por valor de ciento veinte un mil treinta y cuatro pesos \$121.034, correspondiendo a prorratio en su valor del día 19 de enero al 31 de enero del año 2023, en suma de \$46.851.oo aproximadamente, generados y no pagados por el arrendatario en ocupación del inmueble objeto de arrendamiento.

DECIMO PRIMERO: El arrendatario conforme lo describe la cláusula decima del contrato suscrito, renunció a los requerimientos judiciales y privados para constitución en mora, derivándose la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que con soporte documental de justo título presta merito ejecutivo, tanto para el pago del valor de los cánones de arrendamiento adeudados, la cláusula penal pactada y los servicios públicos generados y no pagados.

DECIMO SEGUNDO: El señor Herman Estrada Mejía en su calidad de representante legal del arrendador LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE

MANIZALES, me ha conferido poder para interponer la demanda de marras.”

III. TRÁMITE DE LA DEMANDA

1. El 31-05-2023, el Juzgado libró mandamiento de pago, por los cánones de arrendamiento adeudados, la cláusula penal solicitada y los saldos debidos por pagos de facturas, en el mismo acto se ordenó la notificación del demandado, conforme lo prevén los artículos 289 al 296 y 301 del Código General del Proceso (CGP).
2. Por medio de auto del 24-01-2024, se ordenó el emplazamiento del demandado JUAN PABLO HENAO COLORADO. Cumplido el término del emplazamiento el 26-09-2023, se designó curador el 23-02-2024, el curador presentó aceptación al cargo.
3. El 08-03-2023, el curador contestó la demanda, proponiendo como excepciones de mérito la DISCREPANCIA ENTRE TÍTULO EJECUTIVO Y DEMANDA, que sustentó de la siguiente forma:

"EXCEPCIONES DE MÉRITO

DISCREPANCIA ENTRE TÍTULO EJECUTIVO Y DEMANDA: Como se ha enunciado en la contestación a los hechos, el término inicial del contrato de arrendamiento fue de seis (06) meses. Así está expresado en el contrato que ha allegado el demandante. No obstante, el demandante alega que el término estipulado fue de un año y por lo tanto su prórroga también. Esta contradicción genera un defecto que pone en entredicho la exigibilidad del título enrostrado como si tuviera mérito ejecutivo. "

El 20-10-2023 el Juzgado profirió auto poniendo en conocimiento la respuesta allegada por el curador y corriendo traslado de la excepción de mérito propuesta.

En virtud a que en el proceso obran las pruebas documentales requeridas y que sirven de sustento para emitir decisión de fondo en el presente asunto, el despacho se dispone a proferir sentencia anticipada, conforme lo prevé el artículo 278 del C.G.P., sin necesidad de decretar pruebas, ni interrogatorios de parte, puesto que, con las pruebas aportadas el operador judicial se encuentra suficientemente ilustrado sobre el asunto, para proferir sentencia.

IV. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales.

Como requisito previo para resolver el juicio de marras, es necesario examinar de manera inicial, los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio. Ellos consisten en una demanda formulada en forma, la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y la competencia para resolver la cuestión propuesta.

Encontrando que estos presupuestos se encuentran satisfechos en el caso objeto de estudio, es dable tomar una decisión de fondo sobre el presente pleito.

2. Problema jurídico.

Corresponde a este Juzgador determinar, si en el caso *sub-examine* encuentra mérito de las excepciones denominadas "DISCREPANCIA ENTRE TÍTULO EJECUTIVO Y DEMANDA". O si, por el contrario, debe ordenarse seguir adelante con la ejecución, en la forma dispuesta en el auto que libró mandamiento de pago.

3. Pruebas.

3.1. La parte demandante aportó las siguientes:

1. Contrato de arrendamiento celebrado entre la entidad Sociedad de Mejoras Publicas y JUAN PABLO HENAO COLORADO el 1 de julio de 2022.
2. Copia de la factura de luz con número de cuenta 372285765 expedida el 28-02-2023.
3. Copia de la factura de luz con número de cuenta 372285765 expedida el 27-01-2023
4. Constancias de egreso, pago de facturas 09675 y 09704.

El artículo 422 del Código General del Proceso estatuye que "*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...*"; de donde se desprende que toda obligación de dar, hacer o no hacer, que se ajuste a los requisitos del precepto en comento, presta mérito ejecutivo, quedando circunscrita la labor del Juzgador a determinar si en el caso concreto se dan los requisitos que dicho precepto exige.

Para el caso concreto, como título ejecutivo se aportó el Contrato de arrendamiento celebrado entre la entidad Sociedad de Mejoras Publicas y JUAN PABLO HENAO COLORADO el 1 de julio de 2022, el contrato se pactó para un plazo de 6 meses, que fue prorrogado por el mismo tiempo, donde el demandado no cumplió con su pago, de ahí que el título ejecutado cumple con los requisitos exigidos por la ley.

4. Excepciones Propuestas.

El curador ad litem propuso la denominada DISCREPANCIA ENTRE TÍTULO EJECUTIVO Y DEMANDA.

5. Caso concreto

Debe decirse que la excepción propuesta en la contestación no está llamada a prosperar, y que en su lugar debe de emitirse orden de seguir adelante la ejecución, conforme a las argumentaciones que se presentan a continuación.

Para iniciar el examen de esta excepción, en este caso deben considerarse que los documentos aportados en el libelo gestor del proceso, fue aportado 1. Contrato de arrendamiento celebrado entre la entidad Sociedad de Mejoras Publicas y JUAN PABLO HENAO COLORADO el 1 de julio de 2022, Copia de la factura de luz con número de cuenta 372285765 expedida el 28-02-2023, Copia de la factura de luz con número de cuenta 372285765 expedida el 27-01-2023. En el contrato se puede apreciar la firma del deudor. Este documento no presenta duda para el despacho, pues no existe indicio que pueda llevarlo a una conclusión diferente. Además, al no haber sido tachado de falso debe de presumirse la autenticidad del documento, conforme al principio de buena fe que ilumina las actuaciones judiciales.

En la oportunidad procesal no se presentó medio probatorio que estuviera encaminado a que el despacho dudara del contrato de arrendamiento, o que atacara su procedencia del demandado. Por estos motivos el despacho lo tendrá por válido en el presente diligenciamiento.

La parte demandada planteó la excepción denominada DISCREPANCIA ENTRE TÍTULO EJECUTIVO Y DEMANDA, sustentada en que en la demanda se asegura que el contrato de arrendamiento fue celebrado por un año, mientras que el curador asevera que el mismo fue por seis meses.

Debe tener en cuenta la literalidad del contrato de arrendamiento, en este documento en la cláusula segunda se observa que el plazo del contrato es de 6 meses. Sin embargo, lo que se pretende en la demanda es el pago de la cláusula

penal, que se nombró como multa y efectivamente asciende a la suma de 3 cánones de arrendamiento. También se indicó que el demandado abandonó el inmueble, hecho que no fue desvirtuado en el trámite de ejecución.

Se tiene que el mandamiento de pago también incluía el pago de facturas por el término que el arrendatario estuvo en el inmueble, pago que está debidamente acreditado con las ordenes de desembolso y las facturas de servicios públicos. Este hecho tampoco fue discutido por el demandado, por medio de pruebas que refutaran las presentadas por el accionante.

Así las cosas, aunque hay un yerro en el término de duración del contrato indicado en la demanda, el demandado abandonó el inmueble luego de la primera prórroga de 6 meses del contrato de arrendamiento. Lo que no tiene la virtualidad de dejar sin sustento las pretensiones de la demanda, pues aunque el término en realidad era de 6 meses, como acertadamente lo indicó el curador, el abandono del inmueble se dio dentro de la vigencia de la prórroga del contrato.

Así las cosas, no existe argumento o prueba que permita al juez de instancia desestimar los hechos y las pretensiones planteadas en la demanda, por lo tanto, lo procedente será seguir adelante con la ejecución, conforme fue ordenado en el auto que libra mandamiento de pago del 31 de mayo 2023.

De este modo, este operador judicial no encuentra ningún reparo en el título ejecutivo aportado con la demanda, pues cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General, habida cuenta que los mismos contienen una obligación clara, expresa y exigible, que proviene de su deudor, quien fue demandado en este litigio, por ello se predica su fuerza ejecutiva.

El juzgado garantizó los derechos de la parte demandada, nombrándole curador para que ejerciera su defensa y intentando su notificación al correo aportado por la EPS encontrada en el ADREES.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción propuesta por el curador de la parte demandada, por las razones de orden legal expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SE ORDENA SEGUIR adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago del 31-05-2023.

TERCERO: PRACTÍQUESE la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha desde su presentación. (Art. 446 del C.G. Proceso).

CUARTO: Se condena en costas y agencias en derecho a la parte demandada y a favor del demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.100.000.

QUINTO: REMITIR el expediente a los JUZGADOS DE EJECUCION DE SENTENCIAS CIVILES DE MANIZALES para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luis Fernando Gutiérrez Giraldo', with a stylized flourish at the end.

LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 07-05-2024
Robinson Neira Escobar-secretario