

CONSTANCIA SECRETARIAL: 17-09-2021. A despacho el presente proceso para pronunciarse sobre su admisión o inadmisión.

Así mismo se deja constancia que fueron solicitadas medidas cautelares en escrito separado.



MARCELA PATRICIA LEÓN HERRERA
Secretaria-6



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Interlocutorio: 2499
Radicado: 17-001-40-03-002-2021-00395-00
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
Demandante: JOSE FERNANDO ECHEVERRI ECHEVERRI C.C 4.323.361
Demandadas: CARLOS AUGUSTO SALAZAR MORALES C.C 75.100.180
JULIANA ARISTIZABAL FRANCO C.C 1.053.782.038

Procede el despacho a considerar la demanda EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTÍA de JOSE FERNANDO ECHEVERRI ECHEVERRI en contra de CARLOS AUGUSTO SALAZAR MORALES y JULIANA ARISTIZABAL FRANCO.

Para respaldar la demanda se presenta como recaudo ejecutivo lo siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el cual esta suscrito por las siguientes personas:

TIEMPO DE DURACION DEL CONTRATO: 12 MESES
FECHA DE INICIACION: OCTUBRE 17 DE 2019
FECHA DE VENCIMIENTO: OCTUBRE 17 DE 2020
CLASE DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO
PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$550.000)
VALOR DE LOS SERVICIOS CONEXOS: SERAN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
VALOR DE LOS SERVICIOS ADICIONALES: SERAN POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
NOMBRE DEL ARRENDADOR: DIANA CLEMENCIA GONZALEZ CEBALLOS CC 30.305.071 de Manizales
NOMBRE DE LOS ARRENDATARIOS: CARLOS AUGUSTO SALAZAR MORALES CC 75.100.180 de Manizales y JULIANA ARISTIZABAL FRANCO CC 1.053.782.038 de Manizales
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle 60 24ª – 49 Bajos, Barrio Estrella.
TIPO Y UNICACIOND DEL INMUEBLE: Se trata de un apartamento en el primer de una casa de mayor extensión ubicada en el barrio Estrella de Manizales, en la calle 60 entre carreras 24 A y 24 B, cuyos linderos generales son: ###Por un costado con propiedad de Antoni J. Gómez Mesa, con derecho al tope sobre las paredes y muros del inmueble de propiedad de este; por otro costado con la calle sesenta (60) y carrera veintitrés a (23ª)###. Los linderos particulares del apartamento arrendado son: ###Por el costado sur con la carrera 24b (Frente al parque de la Estrella); por el costado norte con el inmueble oriental con local ubicado en la carrera 24 B 60 – 05, que hace parte del mismo inmueble en mayor extensión; por el Cenit con piso del apartamento del segundo piso y por el Nadir con terreno sobre el cual está construido el inmueble de mayor extensión###
En el presente contrato los ARRENDATARIOS se obligan a:
PRIMERO: a pagar el canon de arrendamiento pactado dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, en forma espontánea y anticipado a la señora DIANA GONZALEZ CEBALLOS. El solo hecho de que el Arrendador reciba el canon de arrendamiento después de éste periodo, no significa modificación verbal de lo estipulado en el presente contrato.
---: En caso de renovación a pagar lo convenido por las partes

(...)

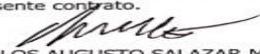
aceptada su renovación, hasta la fecha de la petición de la renovación del proceso, cuando el término de duración del contrato se hallare vencido.

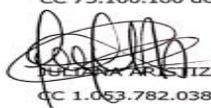
TERCERO: El de ser transferible a los herederos en caso de muerte de una de las partes contratantes, "Art 1434 del Código Civil".

CUARTO: El de continuar rigiendo las relaciones entre las partes, hasta tanto no haya sido cancelado éste o renovado sustancialmente. La modificación del canon durante la ocupación del inmueble por el mismo ARRENDATARIO, no se entenderá en ningún caso como renovación o existencia del contrato verbal.

QUINTO: El de ser prueba única de la relación contractual establecida en el presente contrato.

SEXTO: Incorporar las disposiciones del Código de Comercio art 518 a 524 cuando el inmueble materia del contrato se dedique a actividades mercantiles. Linderos generales y particulares del inmueble que se arrienda, que serán colocados después de firmado el presente contrato.


CARLOS AUGUSTO SALAZAR MORALES
CC 75.100.180 de Manizales


DIANA ARÍSTIZABAL FRANCO
CC 1.063.782.038 de Manizales

DIANA CLEMENCIA GONZALEZ CEBALLOS
CC 30.305.071 Manizales ARRENDADORA

Revisado el proceso de la referencia, el Despacho considera lo siguiente:

Se ha presentado como título contentivo de la obligación CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Solicita la parte ejecutante que se libre mandamiento de pago en contra de los demandados por cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos.

Se observa que el contrato de arrendamiento no fue firmado por la parte arrendadora, es decir, no se obligó.

El art. 1602 del Código Civil indica: "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*".

Al respecto se hace necesario considerar lo siguiente:

Se infiere claramente que con la demanda no se allegó el título ejecutivo base de la ejecución, por cuanto el contrato de arrendamiento no fue suscrito por una de las partes, de ahí que no reúne los requisitos y por lo tanto la obligación no es exigible.

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana regulado por la ley 820 de 2003, por expresa disposición del artículo 14 presta mérito ejecutivo:

"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 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”.

Pero se tiene que el contrato no fue firmado por una de las partes del contrato de arrendamiento, que lo es el arrendador, dado que dicho contrato no emana de una obligación unilateral, es un contrato bilateral es decir, aquel contrato en el que las partes tienen obligaciones mutuas o recíprocas, o dicho de otro modo, un parte debe a la otra, como por ejemplo en contrato en que una parte se obliga a dar o hacer algo y la otra parte se obliga a pagar por ello.

Por lo anterior, no es clara ni expresa ni mucho menos actualmente exigible para el juzgado la obligación ejecutiva que pretende la parte demandante, por el razonamiento hecho anteriormente.

En Mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR librar mandamiento de pago en contra de la parte demandada por lo dicho en la parte considerativa.

SEGUNDO: Se dispone la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: ARCHIVENSE las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 20-09-2021

Marcela Patricia León Herrera-Secretaria