

Constancia secretarial: Manizales, 17 de febrero de 2022. Paso a Despacho de la señora Juez la presente demanda para resolver, la cual correspondió por reparto el día 16 diciembre de 2021.

Inicialmente la demanda es inadmitida siendo subsanada por la abogada de la parte demandante dentro del término de los cinco días. Los términos transcurrieron así.

Auto que inadmite: 7 de febrero de 2022

Notificado por estado: 8 de febrero de 2022

Cinco días para subsanar: 9-10-11-14-15 de febrero de 2022

Escrito de subsanación allegado el día 14 de febrero de 2022

Días inhábiles: 12-13 febrero de 2022

Sírvase proveer



ANDREA LÓPEZ GARCÍA
SECRETARIA

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Subsanada en tiempo la demanda ejecutiva de mínima cuantía formulada a través de mandataria judicial por el señor FREDY OCAMPO ARCILA identificado con cédula 75.074.096, quien actúa en nombre y representación de la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ identificada con cédula 43.625.757, frente a las señoras ELSA MARÍA OSPINA ARIAS y MARLENY ARIAS PALACIO, procede el despacho a librar mandamiento de pago.

TÍTULO EJECUTIVO

Como título ejecutivo fue aportada copia digital del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIIVIENDA URBANA – APARTAMENTO** ubicado en la Carrera 34 Nro. 104 A -11 del Barrio la Enea de Manizales, celebrado el 9 de diciembre de 2016, entre la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ como ARRENDADORA y las señoras ELSA MARÍA OSPINA ARIAS identificada con cédula 30.405.810 en calidad de arrendataria y MARLENE ARIAS PALACIO identificada con cédula 24.299.395, en calidad de codeudora.

En la cláusula DÉCIMA OCTAVA del contrato se estableció: “CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los gastos por Concepto de servicios públicos de ENERGÍA ELÉCTRICA y GAS NATURAL serán cancelados en su totalidad por el arrendatario y **el servicio público AGUA, se cancela dividiendo el total de la factura entre el número de personas que habitan cada apartamento en que se divide la propiedad**”. (negrillas fuera de texto)

En la Cláusula DÉCIMA NOVENA del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: se pactó la “**CLAUSULA PENAL:** La mora en el pago del canon mensual o el incumplimiento de la ARRENDATARIA, aún parcial de una o de todas las obligaciones adquiridas por este contrato, facultará al ARRENDADOR a dar por terminado el presente contrato y exigir la inmediata entrega del inmueble o demandar su incumplimiento, en ambos casos teniendo derecho al pago a título de pena de una suma equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento vigente en ese momento, sin que para exigir tal suma sea necesario requerimiento en mora y sin perjuicio de las demás indemnizaciones e intereses de orden contractual o legal al ARRENDADOR; es decir, por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal”.

Manifiesta la abogada de la parte demandante en el hecho CUARTO del escrito genitor que el contrato de renovó por varios periodos consecutivos automáticamente, hasta el pasado 26 de diciembre de 2020, y en el hecho NOVENO afirma que las demandadas no cumplieron con las obligaciones contractuales, y abandonaron el inmueble el mes de diciembre.

CONSIDERACIONES

La demanda reúne los requisitos exigidos por el artículo 82 y siguientes del C.G.P., y artículo 6 del Decreto 806 del 2020.

En lo atinente a la cláusula penal solicitada por la parte demandante, considera el despacho que reúne los presupuestos procesales del **artículo 1594 del Código Civil**, que a la letra establece: “Tratamiento de la obligación principal y de la pena por mora: Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal”.

Por su parte el artículo 14 de la ley 820 de 2003 preceptúa: “Exigibilidad. 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”.

Considera el Despacho que el contrato allegado con la demanda es contentivo de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de los demandados y a favor de la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ identificada con cédula 43.625.757, representada por el señor FREDY OCAMPO ARCILA identificado con cédula 75.074.096, y su cobro por la vía ejecutiva tiene eco en el artículo 14 de la 820 de 2003 y en el artículo 422 del CGP.

Es por lo que se libraré mandamiento de pago por la cláusula penal de \$1.500.000, y por los servicios públicos dejados de pagar de EFIGAS, excepto por el servicio de AGUA, pues se solicita el pago por el total del servicio, y no por el valor que corresponde a cada factura dividido **entre el número de personas que habitan cada apartamento en que se divide la propiedad**, de acuerdo a lo pactado en la DÉCIMA OCTAVA del contrato de arrendamiento.

Se advertirá a la parte demandante que es su obligación conservar el original del contrato de arrendamiento, para que, en caso de ser solicitado por el Despacho, pueda ser agregado al expediente.

Con la demanda se aporó copia digital de la escritura pública 2.380 del 11 de julio de 2017 de la Notaría Cuarta de Manizales, por medio de la cual la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ identificada con cédula 43.625.757 otorgó poder general al señor FREDY OCAMPO ARCILA identificado con cédula 75.074.096.

En consecuencia y aun cuando en la demanda se solicita que el mandamiento de pago se libre a favor del señor FREDY OCAMPO ARCILA identificado con cédula 75.074.096, se librará a favor de la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ identificada con cédula 43.625.757, representada por el señor FREDY OCAMPO ARCILA.

Por lo expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL, de Manizales, Caldas,

RESUELVE

PRIMERO: Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva de única instancia a favor de la señora LINA MARÍA PÉREZ GOEZ identificada con cédula 43.625.757, representada por el señor FREDY OCAMPO ARCILA identificado con cédula 75.074.096 y en contra de las señoras frente a las señoras ELSA MARÍA OSPINA ARIAS identificada con cédula 30.405.810 en calidad de arrendataria y

MARLENE ARIAS PALACIO identificada con cédula 24.299.395, en calidad de codeudora, por las siguientes sumas de dinero:

A. CLAUSULA PENAL: \$1.500.000 correspondientes al valor de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento que sirve de base de ejecución, correspondiente a tres cánones de arrendamiento a la fecha de incumplimiento.

B.- POR LAS FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS:

a.- Factura de EFIGAS contrato 403207 por \$90.452, periodo del 12 de noviembre al 12 de diciembre del año 2020.

b.- Factura de EFIGAS contrato 403207 por \$ 38.860 periodo 13 de diciembre de 2020 al 11 de enero de 2021.

SEGUNDO: No se libra mandamiento de pago por el servicio de AGUA toda vez que se está solicitando el pago por el valor total de las facturas.

TERCERO: Sobre condena en costas se decidirá en su debida oportunidad procesal.

CUARTO: Notificar este auto a la parte demandada en los términos de los artículos 291-292 del C.G.P. o de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806; las demandadas disponen de un término de cinco (5) días para pagar y diez (10) días para excepcionar, los cuales corren simultáneamente.

QUINTO: Remitir al CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES copia de esta providencia, de la demanda y sus anexos para efectos de la notificación del mandamiento de pago a la parte demandada.

SEXTO: Se advierte a la parte demandante que es su obligación conservar el original del contrato de arrendamiento, para que, en caso de ser solicitado por el Despacho, pueda ser agregado al expediente.

SÉPTIMO: Reconocer personería judicial a la Dra. ANGELA JIMENA CAPERA RODRÍGUEZ portadora de la T.P. Nro.281.354 del C.S.J. para actuar en representación de la parte demandante en este asunto.

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ

JUEZ

Auto notificado por estado No. 029 del 18 de febrero de 2022

Firmado Por:

Beatriz Elena Otalvaro Sanchez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 004

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: **9de9bc09f032fca7facafd4209b90b557271dbca309fdf30f20b5087b991c256**

Documento generado en 17/02/2022 07:53:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>