

Constancia secretarial. Manizales, 5 de junio de 2023. Se deja constancia en el sentido que la presente demanda correspondió por reparto el día 03 de mayo de 2023.

El expediente virtual contiene: Demanda, poder especial con mensaje datos por la demandante marthacqg@hotmail.com CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, recibo de recaudo 16/03/2023 por \$55.619 por factura **CHEC** consumo 13/01/2023 – 10/02/2023; recibo de recaudo 16/06/2023 por \$87.789 por factura AGUAS DE MANIZALES consumo 13/01/2023 al 14 de febrero de 2023; solicitud de medida cautelar; Constancia prestación de servicios Policía Nacional de JORGE ARMANDO REDONDO ROMERO.

Sírvase proveer



HENRY MARTÍNEZ PACHECO
OFICIAL MAYOR

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, cinco (5) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Se pronuncia el Despacho sobre demanda ejecutiva de única instancia formulada a través de apoderada judicial por la señora MARTHA CECILIA QUINTERO GONZÁLEZ identificada con C.C. Nro. 30.291.065 frente a los señores LINA MARCELA MORA identificada con C.C. No. 1.053.818.057, DANNY DANIEL RAMOS ARTEAGA identificado con C.C. No. 1.062.679.992, JORGE ARMANDO REDONDO identificado con C.C. No. 93.439.369 y LUZ ELENA PINILLA MORENO identificada con C.C. Nro. 30.301.651.

TÍTULO EJECUTIVO

Como titulo ejecutivo fue aportada copia digital del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, suscrito por las partes el 3 de junio del año 2022 al 3 de junio de 2023, o sea por el termino de 12 meses, sobre un inmueble ubicado en la carrera 26 CALLE 17 NÚMERO 17-22 de Manizales – Apartamento número 201, canon de arrendamiento \$850.000.

Afirma la apoderada de la demandante en el hecho QUINTO que los arrendatarios desocuparon el inmueble el día 25 de febrero de 2023.

En la Cláusula SÉPTIMA del contrato de arrendamiento se pactó que, “con treinta (30) días de expirar el término estipulado para la duración del presente

Auto notificado por estado del 6 de junio de 2023

contrato, manifestaremos por escrito a la arrendadora si deseamos o no renovar o prorrogar el contrato en las nuevas condiciones que ésta señale, y permitiremos en todo caso, que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento. **Si incumpliéramos cualquiera de estas obligaciones pagaremos a la arrendadora a título de multa una suma de dinero equivalente al precio del arrendamiento de dos meses.** Es entendido que la arrendadora quedará en plena libertad de convenir o no la renovación o prórroga que el solicitemos mediante el aviso de que trata esta cláusula”. (Negrilla fuera de texto).

CONSIDERACIONES

Mérito ejecutivo del Contrato de Arrendamiento:

El artículo 422 del Código General del Proceso, establece:

“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 proceso de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los documentos que señale la ley.”

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.”*

En lo atinente a la **cláusula penal** solicitada por la parte demandante, considera el despacho que no 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”*.

En el caso de marras, si bien es cierto que en el contrato de arrendamiento se pactó una cláusula penal en caso de incumplimiento, también lo es que no cumple con los requisitos del artículo 1594 del Código Civil, **pues no se estipuló que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal**, por lo que, el despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago por dicho concepto.

Por lo demás, considera esta funcionaria que el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, es contentivo de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de los demandados por los cánones de arrendamiento y los servicios públicos adeudados a favor de la parte demandante, de acuerdo con el artículo 422 del CGP y el artículo 14 de la ley 820 de 2003, razón por la cual se librará mandamiento de pago por dichos conceptos, excepto por la cláusula penal.

Se advertirá a la parte demandante que es su obligación conservar el original de los documentos base de ejecución, para que, en caso de ser solicitado por el Despacho, pueda ser agregados al expediente.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago a favor de la señora MARTHA CECILIA QUINTERO GONZÁLEZ y en contra de LINA MARCELA MORA, DANNY DANIEL RAMOS ARTEAGA, JORGE ARMANDO REDONDO y LUZ ELENA PINILLA MORENO, por las siguientes sumas de dinero:

a.- Por la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) M/CTE**, por el canon de arrendamiento adeudado por el periodo 3 de enero al 3 de febrero de 2023.

b.- Por la suma de **SETECIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$708.333) M/CTE**, por el canon de arrendamiento adeudado por el período contractual del 3 de febrero al 25 de febrero del año 2023.

c.- Por la suma **CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$55.619) M/CTE**, por concepto de la factura de factura de energía por el período del 13 de enero al 10 de febrero de 2023.

d.- Por la suma de **OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$87.750) M/CTE**, por concepto de la factura de acueducto y alcantarillado, correspondiente al periodo del 13 de enero al 14 de febrero de 2023.

SEGUNDO: No se libra mandamiento de pago por la clausula penal por lo dicho en la parte considerativa.

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 conforme al artículo 8 de la ley 2213 de 2022; al momento de la notificación deberá advertirse a los demandados que disponen de un término de cinco (5) días para pagar la obligación y diez (10) días para formular excepciones, 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: Reconocer personería a la Dra. MÓNICA MARÍA GARCÍA GARCIA portadora de la T.P.No.120.962 del C.S.J. para actuar en representación de la demandante según el poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

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: **38e8988885b565792c98a0b7977486cbcedf4779dcc9d1e72fccd6bd703d698e**

Documento generado en 05/06/2023 05:01:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>