

Constancia secretarial. Manizales, 26 de septiembre de 2023. Se deja constancia en el sentido que la presente demanda correspondió por reparto el día 7 de septiembre de 2023.

El expediente virtual contiene: Demanda, Contrato de arrendamiento, poder, Contrato de arrendamiento Cámara de Comercio ALAMEDA FINCA RAÍZ, Cuenta de Cobro por \$ 650.000 con recibo de caja cancelación a CAMILO ANDRES MURILLO, Inventario Inmueble, fotografías inicio y culminación de las Reparaciones.

Sírvase proveer



HENRY MARTÍNEZ PACHECO
OFICIAL MAYOR

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, seis (6) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Se pronuncia el Despacho sobre demanda ejecutiva de única instancia formulada por el propietario del establecimiento de comercio ALAMEDA FINCA RAÍZ señor HUGO JESÚS MUÑOZ ESCOBAR identificado con C.C. No. 1.053.832.537 frente a los señores JUAN SEBASTIAN TAPASCO HOLGUÍN identificado con C.C. No. 1.053.813.346, WILLIAM ANDRÉS RÍOS LÓPEZ identificado con C.C. 1.087.551.658 y RUFINO ZAMORA RAMÍREZ identificado con C.C. No. 10.222.093, para decidir sobre la viabilidad de librar orden de pago.

TÍTULO EJECUTIVO

Como título ejecutivo fue aportada copia digital del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana No. 26-2022 suscrito por las partes, Duración 12 meses, Canon mensual \$700.000, dirección del inmueble Calle 15 No. 12-12 de Campo Hermoso – Manizales, fecha de iniciación 01 de junio de 2022 – fecha de vencimiento 30 de mayo de 2023, con servicio de energía, agua y gas, incluidos dentro del canon de arrendamiento. En la cláusula segunda de dicho documento se estableció que las reparaciones locativas serán a cargo del ARRENDATARIO.

Afirma el demandante en los hechos de la demanda, que los demandados incumplieron con el canon de arrendamiento del mes de julio de 2023 por valor de \$700.000, por nueve días del mes de agosto de 2023 por valor de \$210.000; los demandados entregaron el inmueble el nueve (9) de agosto de 2023.

Auto notificado por estado del 9 de octubre de 2023

Enuncia en el hecho tercero que el día 14 de agosto de 2023 el contratista encargado de las reparaciones locativas a cargo de los demandados pasó cuenta de cobro.

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, enuncia: *“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 consideración a las normas enunciadas, habrá de librarse mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

- i) Por la suma de \$700.000 canon mes de julio de 2023.
- ii) Por la suma de \$210.000 canon nueve días de agosto de 2023.
- iii) Por la suma de \$3.480.000 por la cláusula penal, correspondiente a tres SMLMV.

Con relación a los valores pretendidos por concepto de reparaciones locativas, no se librarán mandamientos de pago: a. Por la suma de \$650.000 por reparaciones locativas; b. Por la suma de \$116.666 por concepto de 5 días canon de arrendamiento del trabajo recibido el 10 de agosto al 14 de agosto de 2023; nótese que el señalado artículo 14 de La Ley 820 de 2003, dispone expresamente que el arrendador

únicamente podrá repetir lo pagado contra el arrendatario las obligaciones dinerarias cuya base de ejecución sea el contrato de arrendamiento; más no establece la viabilidad de cobrarse por esta vía obligaciones diferentes; sumado a que dicha obligación se cobra como **indemnización por incumplimiento contractual**, a mas de la cláusula penal, la cual por si sola es la indemnización anticipada pactada por las partes ante cualquier incumplimiento.

Recordemos que el artículo 1600 del Código Civil: “No podría el demandante 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”; así que, para este caso, **se está cobrando la cláusula penal, la cual incluye dicha indemnización.**

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 HUGO JESÚS MUÑOZ ESCOBAR propietario del establecimiento de comercio ALAMEDA FINCA RAÏZ contra a los señores JUAN SEBASTIAN TAPASCO HOLGUÍN, WILLIAM ANDRÉS RÍOS LÓPEZ y RUFINO ZAMORA RAMÍREZ, por las siguientes sumas de dinero:

- a. Por la suma de \$700.000 canon mes de julio de 2023.
- b. Por la suma de \$210.000 canon nueve días de agosto de 2023.
- c. Por la suma de \$3.480.000 por la cláusula penal, correspondiente a tres SMLMV.

SEGUNDO: No se libra mandamiento de pago por concepto de reparaciones locativas: a. Por la suma de \$650.000 por reparaciones locativas; b. Por la suma de \$116.666 por concepto de 5 días canon de arrendamiento del trabajo recibido el 10 de agosto al 14 de agosto de 2023, por lo expuesto en la parte motiva.

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: Autorizar a HUGO JESÚS MUÑOZ ESCOBAR propietario del establecimiento de comercio ALAMEDA FINCA RAÍZ, para actuar en nombre propio en este asunto.

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: **37020e049dbb3820105942621d51800c19f5569620a496808c779439a8c1876f**

Documento generado en 06/10/2023 05:22:30 PM

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