

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel. 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	--	--------------------

CONSTANCIA: A despacho de la señora juez el expediente virtual del presente proceso ejecutivo, informando lo siguiente:

- ✓ La parte demandada en este asunto quedó notificada por conducta concluyente y por medio de su apoderado judicial, en término, presentaron escrito de contestación a la demanda y recurso de reposición respecto del auto que libró mandamiento de pago, el cual fue resuelto con decisión de reponer el auto en cuestión.
- ✓ No fueron propuestas excepciones de mérito ni hay pruebas para practicar.

Sírvase proveer, Manizales, **Caldas, 2 de febrero del 2022.**



Gloria Elena Montes Grisales
Sustanciadora

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, dos (2) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Sentencia Anticipada No. 003
Radicado 1700140030102021-00027-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso **EJECUTIVO**, promovido por **HUGO HERNÁN HENAO GIRALDO**, representado por apoderado judicial y en contra de **MARTHA LILIANA VARGAS CLAVIJO, ALBEIRO VARGAS CLAVIJO** y **JUAN PABLO VARGAS CLAVIJO**.

II ANTECEDENTES

HUGO HERNÁN HENAO GIRALDO, actuando por medio de apoderado judicial, presentó demanda para adelantar proceso Ejecutivo, en contra de **MARTHA LILIANA VARGAS CLAVIJO, ALBEIRO VARGAS CLAVIJO** y **JUAN PABLO VARGAS CLAVIJO**, con base en los siguientes hechos:

Los ejecutados suscribieron con el demandante contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 19 Nro.17-47, en Manizales, con un plazo de 12 meses, con un canon de arrendamiento mensual de \$550.000, el último canon fue de \$589.050; incumpliendo el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, parte del mes de octubre y, debido al incumplimiento del contrato, adeudan la cláusula penal; obligaciones que según se dice en la demanda, no han sido cubiertas por los demandados.

La pretensión es obtener el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, la cláusula penal pactada en el numeral décimo cuarto del contrato de arrendamiento, los intereses moratorios desde el 22 de enero de 2021, hasta el pago total de la obligación y, la condena en costas procesales.

III.TRÁMITE PROCESAL

La demanda correspondió a este despacho por reparto efectuado el 22 de enero de 2021, mediante providencia del 15 de febrero de 2021, se libró la orden de pago en la forma deprecada; ante manifestación escrita de los demandados, por medio de profesional del derecho, por auto del 17 de junio de 2021, se tuvo como notificados por conducta concluyente a los demandados y se le reconoció personería jurídica a su apoderado judicial, quien en tiempo, presentó contestación a la demanda y escrito por medio del cual presentó recurso de reposición al auto que libró mandamiento de pago.

El 11 de octubre de 2021, el despacho resolvió el recurso de reposición decidiendo modificar el auto que libró mandamiento de pago en el sentido de disponer el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, la cláusula penal y las costas procesales, no así respecto de los intereses moratorios.

La parte demandante, en la demanda, solicitó tener como pruebas las documentales aportadas; la parte demandada, a la par de la contestación de la demanda, solamente presentó el escrito del recurso de reposición, no propuso excepciones de mérito ni pidió pruebas.

Así las cosas, el Despacho procederá a emitir la sentencia que en derecho corresponda, conforme a las previsiones del inciso segundo del artículo 278 del Código General del Proceso y resolver lo demás que sea pertinente.

IV. PROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si es procedente o no emitir la orden de continuar adelante con la ejecución en favor de HUGO HERNÁN HENAO GIRALDO, y a cargo de MARTHA LILIANA VARGAS CLAVIJO, ALBEIRO VARGAS CLAVIJO y JUAN PABLO VARGAS CLAVIJO, como se indicó en el auto que libró mandamiento de pago en su contra, el 15 de febrero de 2020, modificado mediante auto proferido el 11 de octubre de 2021 y decretar la venta en pública subasta de los bienes de la parte ejecutada, para que con su producto se cancelen los créditos a la parte demandante, con la consecuente condena en costas; o en su lugar, denegar dichas pretensiones.

Para resolver el anterior problema jurídico, se hacen las siguientes:

V.CONSIDERACIONES

Sea lo primero advertir que dentro de este trámite procesal se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia. No hay causal de nulidad que conlleve a retrotraer lo actuado a etapa anterior.

En este momento, considera esta funcionaria judicial, que es necesario analizar las solicitudes presentadas por el demandante, por medio de apoderado judicial y por la parte demandada, representada igualmente por profesional en derecho.

La ejecución tiene soporte en el contrato de arrendamiento firmado por los demandados Martha Liliana Vargas Clavijo, con cédula Nro.1.053.782.023, Albeiro Vargas Clavijo, con cédula Nro.1.053.797.826 y Juan Pablo Vargas Clavijo, con cédula Nro.1.053.850.267, respecto del bien inmueble ubicado en la carrera 19 Nro.17-47, en Manizales, por un plazo de 12 meses, con un valor del canon de arrendamiento mensual de \$550.000, que con el incremento anual ascendió a la suma de \$589.050, para el año 2020; los arrendatarios entregaron el bien el 6 de

octubre de 2020, sin cancelar los cánones correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre y seis (6) días de octubre de 2020, tampoco cancelaron la cláusula penal pactada por incumplimiento del contrato, obligaciones que no han sido cubiertas por los demandados, según manifestación del demandante, es por ello, que se solicitó su ejecución, con sus intereses de mora sobre dicho capital.

Notificados los demandados, contestaron la demanda por medio de su apoderado judicial y respecto de la solicitud de ejecución, alegaron el cobro excesivo de la cláusula penal pactada, porque según dicen, lo normal es cobrar el doble del canon de arrendamiento estipulado y consideran deber únicamente los cánones de arrendamiento cobrados.

La parte demandante, por medio del apoderado judicial, describió la contestación a la demanda y, entre otros, defendió el cobro de los intereses moratorios sobre lo adeudado, haciendo referencia al numeral 5 del artículo 10 del la Ley 820 de 2003 y al artículo 1608 del Código Civil.

Al respecto de los temas alegados por las partes, veamos lo siguiente:

La cláusula penal está contemplada en el artículo 1592 del Código Civil, que la define así:

“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.”

Las partes al firmar un contrato de cualquier índole o hacer un negocio, suelen acordar una cláusula penal como garantía de cumplimiento del contrato y en ocasiones, como modo de asegurar la indemnización anticipada de los perjuicios causados por un eventual incumplimiento a lo estipulado; es decir, que la principal finalidad de la multa es sancionar o penalizar a la parte contractual que no cumpla con el contrato o negocio, por lo que sirve para prevenir los posibles incumplimientos.

Regularmente, en los contratos donde va incluida una cláusula de penalización, se acuerda que la parte que incumpla pague una pena a la parte que cumple, en los siguientes casos: i) cuando incumple totalmente el contrato; ii) cuando lo cumple fuera de plazo o de forma tardía y, iii) cuando lo cumple defectuosamente o de forma imperfecta. En cualquiera de las anteriores circunstancias, procede la cláusula penal sin mayor prueba que la afirmación del incumplimiento y, en las condiciones que se haya pactado en el contrato. Además, el contrato de arrendamiento cuenta con una serie de cláusulas sobre el objeto, la renta, el depósito en garantía, la vigencia, el uso del suelo, los servicios, la cesión de derechos, la terminación y rescisión del acuerdo etc.

En los términos del artículo 1594 del Código Civil, hay que decir que:

“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; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.”

Quiere decir lo anterior que el acreedor podrá exigir el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la penalidad al mismo tiempo, siempre y cuando se acredite que i) la penalidad se causa por el simple retardo o ii) las partes

expresamente hubieran dispuesto que el pago de la penalidad no extingue la obligación principal. En los demás eventos, el acreedor solamente podrá exigir, a su elección, el pago de la obligación o de la penalidad.

También dispone el artículo 1599 del Código Civil, cuando dice:

“Habrà lugar a exigir la pena en todos los casos en que se hubiere estipulado, sin que pueda alegarse por el deudor que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio.”

Es decir, el acreedor no podrá exigir al deudor que pague conjuntamente la penalidad y la indemnización de perjuicios, salvo que expresamente las partes hubieran contemplado lo contrario. En los eventos en los que no se hubiera contemplado esta salvedad, el acreedor podrá, a su discrecionalidad, exigir el pago de la penalidad o solicitar la indemnización de los perjuicios, los cuales deberá acreditar probatoriamente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que, para exigir el pago de la obligación pecuniaria contenida en la cláusula penal, no basta con el simple incumplimiento del deudor, sino que es necesario constituirlo en mora, en los términos del artículo 1608 del Código Civil.

En desarrollo del principio de la voluntad y libertad contractual, las partes pueden pactar con libertad el monto o valor de la cláusula penal, pero el legislador limitó ese valor para evitar cláusulas abusivas y así lo señala el artículo 1601 del Código Civil, que dice:

“Cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él.

La disposición anterior no se aplica al mutuo ni a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado.

En el primero se podrá rebajar la pena en lo que exceda al máximo del interés que es permitido estipular.

En las segundas se deja a la prudencia del juez moderarla, cuando atendidas las circunstancias pareciere enorme.”

A renglón seguido, es la misma norma que regula los derechos y obligaciones, en el artículo 1602, que nos dice:

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

En síntesis, de todo lo antes extractado, se tiene que si en un contrato las partes acuerdan constituir una cláusula penal de pago económico, ante el incumplimiento de las demás cláusulas por de los firmantes, por ley, se debe cumplir.

Para el caso que nos ocupa, las partes contratantes quedaron obligadas a cumplir el contrato de arrendamiento debidamente firmado, el cual se presume leyeron y aceptaron con su firma, momento en el cual, de tener algún reparo debían alegarlo, pero no lo hicieron; posteriormente y ante el incumplimiento del mismo por parte de los arrendatarios, por el no pago de algunos cánones de arrendamiento fue que el arrendador se vio en la obligación de enviar la “carta de aviso de terminación de Contrato de Arrendamiento de Vivienda”, llámese constitución en mora para esta clase de contratos.

Se tiene entonces que ha quedado demostrado en este proceso, el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por el no pago de determinados cánones de arrendamiento, así como también, que por dicho incumplimiento fue pactada una cláusula penal determinada en tres cánones, la cual todos los contratantes aceptaron con su firma; cobros que son los que se ejecutan en este momento y que no fueron refutados por la parte demandada, pues la única discusión planteada al respecto fue la de “cláusula penal excesiva”, tema que quedó analizado.

Es por todo lo anterior, que esta operadora judicial, ordenará seguir adelante con la ejecución, para el pago del capital cobrado, en la forma indicada en el mandamiento de pago de fecha 11 de octubre de 2021.

Adicionalmente, se ordenará el avalúo y remate de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen.

Se fijarán como agencias en derecho la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$256.000), las cuales estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante.

La Presente Decisión no es susceptible de Recursos por disponerlo así el artículo 17 del Código General del Proceso.

VI. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en este proceso **EJECUTIVO**, tramitado por **HUGO HERNAN HENAO GIRALDO**, con cédula Nro. 19.209.456, **MARTHA LILIANA VARGAS CLAVIJO**, con cédula Nro.1.053.782.023, **ALBEIRO VARGAS CLAVIJO**, con cédula Nro.1.053.797.826 y **JUAN PABLO VARGAS CLAVIJO**, con cédula Nro.1.053.850.267

SEGUNDO: ORDENAR el remate de los bienes aprisionados y los que puedan llegar a embargarse.

TERCERO: REQUERIR a las partes para que presenten la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados, conforme al artículo 446 del Código General del Proceso y según lo ordenado en auto del 11 de octubre de 2021.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 de la misma norma; se fijan como agencias en derecho la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$256.000)**.

QUINTO: La presente decisión no es susceptible de Recursos.

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL Carrera 23 No. 21-48 Piso 7 Of. 703 Palacio de Justicia Fanny González Franco Manizales – Caldas Telf. 8879650 ext. 11345-11347 Cel. 3103992319 Correo electrónico: cmpal10ma@cendoj.ramajudicial.gov.co	SIGC
---	--	--------------------

SEXTO: ENVIAR el presente proceso al Juzgado de Ejecución Civil Municipal, una vez en firme el presente auto de conformidad con el acuerdo PSAA-13-9984.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA MARÍA LÓPEZ AGUIRRE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado Nro. 18 el 3 de febrero de 2022
Secretaría

Firmado Por:

Diana Maria Lopez Aguirre
Juez
Juzgado Municipal
Civil 010
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:

ff9778b46908279b8987ba5de9100a298464e37e11b722a281b602bf65490662

Documento generado en 02/02/2022 09:39:00 AM

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