

Constancia Secretarial: Manizales, veintiuno (21) de febrero de 2021. A despacho de la señora Juez, informando que la parte actora allegó escrito con el que pretende subsanar la demanda estando dentro del término legal para ello.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintiuno (21) de febrero de 2023

Se resuelve sobre la viabilidad de librar mandamiento de pago en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Inversiones Giraldo Chica S.A.S. contra Cesar Augusto Duque Arcila y Gloria Inés Arcila Echeverry, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2023-00047-00.

El escrito de demanda cumple con los requisitos del artículo 82 y ss del CGP al igual que el documento aportado como base de recaudo se ajusta a lo previsto en el artículo 422 ídem, por lo que habrá de librarse el mandamiento de pago como lo considera legal el Despacho de conformidad con lo establecido en el artículo 430 del estatuto general del proceso.

En primer lugar, debe decirse al tratarse del cobro de las reparaciones locativas a cargo de arrendatario, la obligación emana de un título complejo donde el sólo contrato de arrendamiento no basta para su cobro, siendo indispensable aportar un segundo documento que determine la obligación, caso similar al que ocurre con el cobro de las facturas de servicios públicos que estaban a cargo del arrendatario.

Para el cobro de las reparaciones locativas el ejecutante aporta el contrato de arrendamiento, donde se pacta que el arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas y se aporta una constancia mediante la cual Reynaldo Navarro Alvarino afirma haber recibido un pago por valor de \$2.500.000 por concepto de reparaciones locativas; sin embargo, dicho documento no especifica qué tipo de reparaciones se realizaron y específicamente cual fue el origen de los daños que reparó, solo se limita a mencionar que las reparaciones estaban relacionadas con daños en puertas, ventanas, paredes y pintura en general; además, indica que la suma contenida en la constancia es un valor global aproximado.

Por su parte tanto en la Ley 820 de 2003¹ como en el Código Civil² se establece que el arrendatario no es responsable por las reparaciones locativas que provengan del deterioro propio del paso del tiempo y del uso legítimo del bien, ni de las que se causen por fuerza mayor, caso fortuito, por la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

De lo anterior se desprende que el documento aportado para el cobro de las reparaciones locativas no cumple con los requisitos necesarios para tener fuerza ejecutiva, en tanto carece de exigibilidad, puesto que en el no se determina el origen de los daños que fueron objeto de reparación, por lo que no se puede determinar si corresponden al arrendatario.

En segundo lugar, se tiene que la ley 45 de 1990 establece en el párrafo 2° del arto 65, lo siguiente: *"toda suma que se cobre al deudor como sanción por el simple retardo o incumplimiento del plazo de una obligación dineraria, se tendrá como interés de mora, cualquiera que sea su denominación"*.

Por su parte, el artículo 1600 del Código Civil lo siguiente: *"No podrá 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 pues, se tiene que tanto la cláusula penal como los intereses moratorios obedecen a una misma finalidad consistente en sancionar al deudor que incumple con sus obligaciones; y las diferencias entre dichas figuras obedecen más a razones de forma que de fondo; por lo tanto, es incompatible la coexistencia de dichas figuras pues se estaría dando lugar a sancionar doblemente por un mismo acto.

En consecuencia, se negará el mandamiento de pago respecto de las sumas cobradas por concepto de reparaciones locativas y los intereses moratorios sobre los

¹ Artículo 9 numeral 2: *"Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias"*

² Artículo 2028: *"Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción."*

demás conceptos adeudados por los ejecutados. Sobre las costas procesales se resolverá en su momento.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago contra Cesar Augusto Duque Arcila identificado con cédula de ciudadanía 1.053.790.721 y Gloria Inés Arcila Echeverry identificada con cédula de ciudadanía 25.095.662 y a favor de Inversiones Giraldo Chica S.A.S. por las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) por concepto de saldo del canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2022.

2. UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$1.200.000) por concepto de saldo del canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2022.

3. DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$269.950) por concepto de factura del servicio público de energía eléctrica.

4. NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$97.300) por concepto de factura del servicio público de acueducto y alcantarillado.

5. TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000) por concepto de cláusula penal, equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: Notificar a la parte demandada en la forma indicada en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022 o 291 y ss del CGP, señalándole que disponen de cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la notificación de esta providencia para pagar la obligación y diez (10) días para formular excepciones, de conformidad a los artículos 431 y 442 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
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: **02399dc0a396ce2f2b1b1444656297eada3b944447188f1e9a610610e31e6e08**

Documento generado en 21/02/2023 03:25:17 PM

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