

Constancia Secretarial: Manizales, once (11) de diciembre de 2023. A Despacho de la Señora Juez, informando que correspondió por reparto demanda ejecutivo singular, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2023-00818-00, además, se confrontó la base de datos del Despacho de procesos de liquidación patrimonial y de insolvencia, sin que las ejecutadas figuren en ellos.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, once (11) de diciembre de 2023

Se resuelve sobre la viabilidad de librar mandamiento de pago en la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía instaurada por Sandra María Aguirre López contra Mariana Villada Escudero y Ruth Alarcón Marín, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2023-00818-00.

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 que, al tratarse del cobro de las reparaciones locativas a cargo de arrendatario, la obligación emana de un título complejo donde el solo 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 se obliga a la terminación del contrato a devolver el inmueble en el mismo estado que se recibió y se aporta un documento privado mediante la cual Fernando Casallas afirma haber recibido un pago por valor de \$300.000 por concepto de aseo general, resane y pintura; 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 generales en baños, accesorios despegados, desmanchado de

piso, resane paredes, pintura en general, retiro de moho y óxido de diversas partes de la cocina, limpiado de cajones y retiro de basura.

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 él no se determina el origen de los daños que fueron objeto de reparación, por lo que no se puede determinar si corresponden al arrendatario. A lo anterior se suma que está incluido el cobro de la cláusula penal, entendida esta como la tasación anticipada de perjuicios, y que cuenta con fuerza ejecutiva en este asunto.

En segundo lugar, debe tenerse en cuenta que según el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, *“El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos”* por lo que en principio, para que un arrendador pueda repetir contra un arrendatario por el cobro de la suma adeudada por concepto de servicios públicos domiciliarios, primero deberá subrogarse en la posición del acreedor pagando la respectiva factura.

Así las cosas, como se dijo en párrafos anteriores, para el cobro de facturas de servicio público que estaban a cargo del arrendatario, la obligación emana de un título complejo donde el solo contrato de arrendamiento no basta para su cobro, siendo indispensable aportar un segundo documento que determine la obligación, el cual solo puede ser la factura correspondiente con la constancia de haber sido pagada por el arrendador.

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.”*

En el caso que nos ocupa, la parte demandante aporta una serie de facturas de servicios públicos que se encontraban a cargo de las arrendatarias, para las cuales aporta sus comprobantes de pago, sin embargo, respecto de la factura por valor de \$30.435 del servicio público de gas domiciliario correspondiente al periodo comprendido entre el 09 de julio al 08 de agosto de 2023 y la factura por valor de \$67.247 del servicio público de energía eléctrica y alumbrado correspondiente al periodo comprendido entre el 09 de julio al 08 de agosto de 2023, no se aportó el comprobante de pago, por lo que no se habilita su pago, al no demostrarse que el arrendador realizó el pago de estas.

En consecuencia, se negará el mandamiento de pago respecto de la suma de \$300.000 por concepto de arreglos, restauraciones, aseo y pintura, además de las sumas de \$30.435 y \$67.247 por concepto de facturas de servicios públicos cuyo pago no está acreditado. Sobre las costas procesales se resolverá en su momento.

Se accederá a la solicitud de oficiar a las Eps de las ejecutadas para que suministren sus datos de notificación, por lo que se dispone requerir a Salud Total y a la Nueva EPS para que en el término de diez (10) días suministren la información del empleador y los teléfonos, direcciones físicas y demás datos de ubicación, especialmente el correo electrónico con que cuenten en sus bases de datos de Mariana Villada Escudero y Ruth Alarcón Marín.

Por último, se requerirá a la parte ejecutante para que aporte las evidencias que den cuenta de la forma como obtuvo los números de contacto de las ejecutadas de la aplicación WhatsApp o las comunicaciones remitidas mediante esta aplicación, de conformidad con lo regulado en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, para efectos de tener válida la notificación por este medio.

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

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago contra Mariana Villada Escudero identificada con cédula de ciudadanía 1.193.532.066 y Ruth Alarcón Marín identificada con cédula de ciudadanía 30.294.288 y a favor de Sandra María Aguirre López

identificada con cédula de ciudadanía 30.324.228 por las siguientes sumas de dinero:

1. DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$206.262) por concepto de factura del servicio público de acueducto y alcantarillado público correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de abril al 17 de mayo de 2023.

2. CIENTO UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$101.332) por concepto de factura del servicio público de acueducto y alcantarillado público correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de mayo al 16 de junio de 2023.

3. CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$115.566) por concepto de factura del servicio público de gas domiciliario correspondiente al periodo comprendido entre el 08 de junio al 08 de julio de 2023.

4. CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$152.562) por concepto de factura del servicio público de energía eléctrica y alumbrado correspondiente al periodo comprendido entre el 08 de junio al 08 de julio de 2023.

5. DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$2.320.000) por concepto de cláusula penal.

6. DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$256.666) por concepto de saldo proporcional del canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2023.

SEGUNDO: Abstenerse de librar mandamiento de pago por la suma de \$300.000 por concepto de arreglos, restauraciones, aseo y pintura, por lo dicho en la parte considerativa de este auto.

TERCERO: Abstenerse de librar mandamiento de pago por la suma de \$30.435 por concepto de factura del servicio público de gas domiciliario, por lo dicho en la parte considerativa de este auto.

CUARTO: Abstenerse de librar mandamiento de pago por la suma de \$67.247 por concepto de factura del servicio público de energía eléctrica y alumbrado, por lo dicho en la parte considerativa de este auto.

QUINTO: 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.

SEXTO: Reconocer personería a Laura Fernández Betancur portadora de la T.P. 389.801 del CSJ., para representar los intereses del ejecutante conforme con el poder conferido.

SÉPTIMO: Requerir a Salud Total Eps y a la Nueva Eps para que en el término de diez (10) días suministren la información del empleador y los teléfonos, direcciones físicas y demás datos de ubicación, especialmente el correo electrónico con que cuenten en sus bases de datos de Mariana Villada Escudero identificada con cédula de ciudadanía 1.193.532.066 y Ruth Alarcón Marín identificada con cédula de ciudadanía 30.294.28, respectivamente.

OCTAVO: Requerir a la parte ejecutante para que aporte las evidencias que den cuenta de la forma como obtuvo los números de contacto de las ejecutadas de la aplicación WhatsApp o las comunicaciones remitidas mediante esta aplicación, de conformidad con lo regulado en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022, para efectos de tener válida la notificación por este medio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Ana María 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: **ab4ee1b11eb26717ba1d3ff59f7e9830a27d89c562f863438853f43041bbf4ea**

Documento generado en 11/12/2023 03:40:08 PM

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