

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez la presente demanda ejecutiva, informándole que fue inadmitida en auto del 05 de diciembre del 2023, notificada por auto No. 202 del 06 de diciembre del 2023 y dentro del término legal establecido para el efecto, la parte actora allegó memorial de subsanación de la demanda, el día 13 de diciembre del 2023 (Doc. 04 del C. Ppal).

A la parte interesada le corrieron términos para subsanar la solicitud durante los días:

Hábiles: 7, 11, 12, 13 y 14 de diciembre del 2023

Inhábiles: 8, 9 y 10 de diciembre del 2023

A despacho, sírvase proveer, Manizales, 17 de enero del 2023 (inhábiles, festivos, vacancia judicial: 16, 17, 20 de diciembre de 2023 al 10 de enero del 2024; 13 y 14 de enero de 2024)



VANESSA SALAZAR URUEÑA

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES CALDAS**

Diecisiete (17) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Auto: INTERLOCUTORIO No. 064
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: GERSAÍN GONZÁLEZ SALAZAR C.C. 10.261.157
Demandados: JORGE LUIS NAVARRO VILLA C.C. 78.302.761
LEIDY LORENA GIRALDO AGUDELO C.C. 1.088.254.477
Radicado: 17001-40-03-012-2023-00874-00

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver en torno a la admisibilidad de la demanda de la referencia, una vez subsanada.

CONSIDERACIONES

1. Como recaudo ejecutivo, se presenta el siguiente título ejecutivo:

TITULO: CONTRATO CIVIL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA ubicada en la carrera 19 No. 31-38 de Manizales del 25-11-2021; y, facturas de servicios públicos domiciliarios con constancia de pago.

VALOR CANON INICIAL: \$560.000
PRÓRROGA: NO
VALOR CLÁUSULA PENAL: 5 SMMLV a la fecha de incumplimiento
ARRENDADOR: GERSAIN GONZALEZ SALAZAR
ARRENDATARIOS: JORGE LUIS NAVARRO VILLA
LEIDY LORENA GIRALDO AGUDELO
FECHA DE INICIO: 05-12-2021

DURACIÓN: UN AÑO (valor obligación principal arrendatarios \$5.600.000 por cánones de arrendamiento durante la vigencia inicial del contrato, mismo no prorrogado).

1. EXIGIBILIDAD

El demandante informa que la pasiva adeuda el último mes de arrendamiento comprendido desde el 05 de marzo del 2022 al 05 de abril del 2022 por valor total de \$560.000 (abandonaron el inmueble el día 04 de abril del 2022), además de la cláusula penal por concepto de incumplimiento contemplada en el contrato de arrendamiento, por valor de \$5.000.000, equivalente a 5 SMMLV al 2022.

Respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el artículo 14 de la ley 820 de 2003, dispone lo siguiente:

"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".

De lo anterior, en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del demandado, derivadas del contrato de arrendamiento:

"Artículo 422. Título ejecutivo. *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 procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de*

auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

2. PRESUPUESTO PARA SU ADMISIÓN

Del libelo de demanda y sus anexos se deducen los siguientes presupuestos procesales para la admisión:

- a. La demanda se presentó en la forma indicada por el artículo 89 del C. G. del P.
- b. Se satisfacen las formalidades del artículo 82 del C. G. P. y de los artículos 5 y s.s. de la Ley 2213 de 2022.
- c. Este Despacho es competente por la cuantía de las pretensiones que es de mínima y el lugar de domicilio de los demandados.

3. PRETENSIONES

3.1. Cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios y cláusula penal.

Solicita la parte ejecutante que se libre mandamiento de pago tanto por la obligación principal (canon de arrendamiento adeudado de 05 de marzo al 05 de abril de 2022), por los servicios públicos causados en el mismo periodo (05 de marzo al 05 de abril de 2022), como por la cláusula penal; siendo el fundamento de esta última, el incumplimiento de la pasiva en el pago de las sumas que le correspondían como arrendataria (cánones de arrendamiento y servicios públicos), dejando abandonado el inmueble de manera unilateral en el curso del término pactado.

En la cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento se estableció:

"CLÁUSULA PENAL: *Salvo lo que la ley disponga en ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de CINCO (5) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de renta y los perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el*

pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por El (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y la estimación de los perjuicios y la presentación del contrato El (los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización de que trata esta cláusula.”.

Ahora, el art. 1594 de Código Civil establece:

"ARTICULO 1594. <TRATAMIENTO DE LA OBLIGACION 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; 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”.

En el caso concreto, es evidente que se pactó expresamente por los contratantes, que el pago de la pena no extingue la obligación principal; siendo procedente el pedimento de librar mandamiento por ambos, teniendo la notificación del auto, los efectos de constituir en mora a los deudores.

3.2. Costas. Serán decididas oportunamente.

3.3. Se advierte que en virtud de las disposiciones pertinentes de la Ley 2213 de 2022, el Despacho Judicial librará el mandamiento de pago solicitado con base en título ejecutivo complejo digitalizado (contrato de arrendamiento) cuyos originales se encuentran en poder del demandante, motivo por el que acorde a lo establecido en el artículo 3º de la mencionada ley y el numeral 12 del artículo 78 del C. G. P., la parte interesada deberá adoptar las medidas necesarias para la custodia y conservación de dichos documentos a fin de exhibirlos en el momento en que sea requeridos por esta autoridad judicial y por ende, le está vedado utilizarlos en otras actuaciones judiciales u operacionales, so pena de compulsar las copias

respectivas a las autoridades disciplinarias en caso de que falte al cumplimiento de dichos deberes y con ello, a los principios de buena fe y lealtad procesal.

Finalmente, teniendo en cuenta que el demandante aportó las direcciones electrónicas de los demandados con las correspondientes constancias de su obtención, se autoriza efectuar las gestiones de notificación de estos a dichos correos electrónicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; así como podrá efectuarlas a las direcciones físicas aportadas con la demanda pero de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso, por tratarse de direcciones físicas.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS:**

RESUELVE

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO EJECUTIVO a favor de GERSAÍN GONZALEZ SALAZAR C.C. 10.261.157 y en contra de JORGE LUIS NAVARRO VILLA C.C. 78.302.761 y LEIDY LORENA GIRALDO AGUDELO C.C. 1.088.254.477, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de \$560.000 correspondiente al canon de arrendamiento adeudado en el periodo del 05 de marzo al 05 abril del 2022.
2. Por la suma de \$52.000 (suma efectivamente pagada por el ejecutante) correspondientes al servicio de acueducto y alcantarillado dejado de pagar por los ejecutados durante el periodo del 05 de marzo al 05 abril del 2022.
3. Por la suma de \$58.776 correspondientes al servicio de energía eléctrica dejado de pagar por los ejecutados durante el periodo del 05 de marzo al 05 abril del 2022.
4. Por la suma de \$19.137 correspondientes al servicio de gas domiciliario dejado de pagar por los ejecutados durante el periodo del 05 de marzo al 05 abril del 2022.

5. Por la suma de \$5.000.000 por concepto de la cláusula penal estipulada en el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Las costas serán decididas oportunamente.

TERCERO: Notificar el contenido de este auto a la parte demandada, haciéndole saber que dispone de un término de cinco (05) días para pagar y de diez (10) días para proponer las excepciones que crean hacer valer, los cuales corren simultáneamente, para lo cual se le hará entrega de copia de la demanda y sus anexos.

Para las diligencias de notificación, se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 si han de efectuarse a las direcciones electrónicas aportadas o lo establecido en los artículos 291 y ss. del CGP si han de hacerse a las direcciones físicas suministradas, conforme a lo indicado anteriormente; en las citaciones y notificaciones que remita el ejecutante deberá poner en conocimiento de la parte demandada de los medios de atención virtual que tiene el Juzgado, para que pueda tener comunicación efectiva, notificarse, entregar o remitir el traslado y aportar la respectiva contestación y anexos:

Poner en conocimiento de la parte demandada los medios de atención virtual que tiene el Juzgado, para que puedan tener comunicación efectiva, notificarse, entregar o remitir el traslado y aportar la respectiva contestación y anexos:

Correo institucional: cmpal12ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Número celular: 3233803551 Fijo: 8879650 Ext. 11356-11357

Aplicativo del centro de servicios para los Juzgados Civiles y de Familia, en la siguiente dirección: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales> en horario hábil de 7:30 a.m a 12:00 m y de 1:30 a 5:00 pm. **Este último es el único canal habilitado para recibir memoriales.**

CUARTO: Requerir a la parte ejecutante y su apoderada judicial para que custodien en debida forma los originales de los títulos ejecutivos base de la presente ejecución, y los allegue al Despacho en el momento que sea requerido según lo que acontezca en la presente actuación; lo anterior sin necesidad de una exhibición preliminar, teniendo en cuenta que la Ley 2213 de 2022 habilitó la presentación de las demandas y anexos de manera virtual.

QUINTO: ADVERTIR a las partes que **el único canal habilitado para recibir memoriales** es el Aplicativo del centro de servicios para los Juzgados Civiles y de Familia de Manizales, en la siguiente dirección: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales> en horario hábil de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:30 a 5:00 pm.

NOTIFÍQUESE

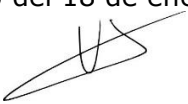
Firma electrónica

DIANA FERNANDA CANDAMIL ARREDONDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el
Estado

No. 05 del 18 de enero de 2024



VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

Firmado Por:
Diana Fernanda Candamil Arredondo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 012
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: **22913d954b07c51c851dcd51b24dfed728c25a5258a206f7dc5d3d1e90ded4ac**
Documento generado en 17/01/2024 02:47:50 PM

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