

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES CALDAS**

RECIBIDO POR REPARTO RAD. 2023-00893

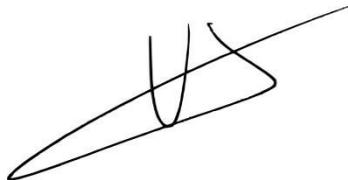
PRESENTADO A REPARTO A TRAVÉS DE VENTANILLA VIRTUAL EL 23 DE NOVIEMBRE DE 2023

ANEXOS VIRTUALES: Los relacionados en el acápite de pruebas y anexos, faltando el relacionado como "*Copia de contrato de administración*".

Le informo que, consultada la base de datos del despacho, no se halló que, a la fecha, los demandados hayan sido admitidos en proceso de liquidación de persona natural no comerciante (art.531 y ss. CGP).

De otro lado, le informo que, la demanda es presentada en nombre propio por la representante legal del CENTRO INMOBILIARIO DE CALDAS S.A.S., conforme se encuentra acreditado en el certificado de existencia y representación legal aportado con la demanda (documento 01 fl 29 – 33)

Manizales, 19 de diciembre de 2023



VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES CALDAS**

Diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto: INTERLOCUTORIO Nro. 3140
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: CENTRO INMOBILIARIO DE CALDAS S.A.S NIT. 900.507.957-5
Demandado: YONATHAN GONZÁLEZ CASTAÑO
C.C. 1.053.816.939
SEBASTIAN GONZÁLEZ CASTAÑO
C.C 1.053.816.939
ROSA ANTONIA USUGA DE CASTAÑO
C.C. 24.279.444
Radicado: 17001-40-03-012-2023-00893-00

I. CONSIDERACIONES

1. Analizando detenidamente la demanda y sus anexos encontramos que se pretende se tenga como base de recaudo ejecutivo un "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" celebrado entre la entidad demandante y los ejecutados el 2 de agosto de 2017, sobre el inmueble ubicado en la calle 16 No. 23-05 Local 01 barrio San Antonio de la ciudad de Manizales, el cual tendría como destinación una barbería, tal como se desprende del documento allegado.

Pretende la parte actora el cobro de \$14.236.009 por cánones de arrendamiento adeudados desde mayo de 2021 hasta octubre de 2023 y \$1.656.987 por cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento, ya que la parte acá ejecutada incumplió en el pago de los cánones de arrendamiento.

2. El contrato, como acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos, tiene eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico colombiano por ser fruto de las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada.

En el asunto sometido a estudio del despacho, la demanda se funda en la presunta existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, tal como está establecido en los artículos 1973 y s.s. del Código Civil, disposición normativa que señala que es aquel en virtud del cual, una de las partes contratantes, el arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra, el arrendatario, de una cosa por determinado tiempo, teniendo por contraprestación el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

El contrato de arrendamiento está definido como bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo; son partes a la luz del art. 1977 del Código Civil el arrendador (quien da el goce de la cosa) y el arrendatario (quien da el precio). Es así como, en virtud de ese contrato, y con ocasión de la bilateralidad y onerosidad que le son propias, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario; entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo o por las causales contractual o legalmente establecidas, según el caso.

Resultan **esenciales** en palabras de la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil para que exista el contrato de arrendamiento: "*(i) la existencia de una **cosa** real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii) el **precio** que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado*" (sentencia SC1905-2019 MP Margarita Cabello Blanco); siendo entonces imprescindible para su formación el consentimiento libre de vicios de las partes (arrendador y arrendatario, que por supuesto deben estar identificados en el contrato y manifestar su voluntad de obligarse), mínimo en la cosa arrendada y el precio.

Una vez celebrado el contrato de arrendamiento con el cumplimiento de los requisitos de ley, adquieren las partes las obligaciones tanto para el arrendador, como para el arrendatario (básicamente contenidas en los artículos 1982, 1996 Código Civil y en el caso de vivienda urbana, las determinadas en los artículos 8 y 9 de la ley 820 de 2003).

3. Respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el artículo 14 de la ley 820 de 2003, que derogó la Ley 56 de 1985, 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".
(subraya fuera del texto)

4. En el presente proceso, revisado el contrato de arrendamiento base de recaudo ejecutivo, este no viene suscrito por la parte arrendadora, y si bien está firmado por los arrendatarios, contra quienes se pretende ejecutar las obligaciones pecuniarias que de este se derivan, no puede pasar por alto el despacho que, si bien el contrato de arrendamiento no es solemne, sí es un contrato bilateral, donde ambas partes se obligan; siendo básico, para iniciar este trámite ejecutivo, presentar prueba de su existencia e imprescindible para su formación el consentimiento libre de vicios de las partes (arrendador y arrendatario, que por supuesto deben estar identificados en el contrato y manifestar su voluntad de obligarse); siendo el allegado escrito, y por ende, es necesario que venga firmado por la totalidad de los contratantes, lo que para el caso concreto no se cumple.

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."

Así las cosas, el Juzgado se ABSTENDRÁ DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO, pues el documento allegado como título ejecutivo base de ejecución, no se encuentra suscrito

por la totalidad de las partes que intervinieron en su celebración para entender que nació a la vida jurídica como contrato de arrendamiento; ni se aporta otro documento que lo complementa.

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

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO en la presente demanda **EJECUTIVA** adelantada por **CENTRO INMOBILIARIO DE CALDAS S.A.S NIT. 900.507.957-5** en contra de **YONATHAN GONZÁLEZ CASTAÑO C.C. 1.053.816.939, SEBASTIAN GONZÁLEZ CASTAÑO C.C 1.053.816.939** y **ROSA ANTONIA USUGA DE CASTAÑO C.C. 24.279.444.**

SEGUNDO: No se ordena la devolución de los anexos a la parte demandante, pues la demanda se presentó de manera virtual.

TERCERO: Previos los trámites correspondientes, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

Firma Electrónica

DIANA FERNANDA CANDAMIL ARREDONDO

LA JUEZ

N.B.R



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: **66397582f5d4ff0d3972368fdf8a1171587f540a0938a0f3202db3be29a9812a**

Documento generado en 19/12/2023 03:42:06 PM

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