

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Chaparral Tolima, veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

RAD. 73168400300120210009100
Proceso: MONITORIO
Demandante FIDEL MENDEZ REINOSO. C.C. 2.282.230- Correo electrónico mendez.judicial@gmail.com
Demandados RAFAEL FERNANDO OLAYA C.C. 17.343.719 y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA C.C. 5.886.275.

Realizado el trámite relativo a esta clase de procesos, procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda.

ACTUACION PROCESAL:

A. Demanda.

El señor FIDEL MENDEZ REINOSO refiere que el día 1 de abril de 2013, en calidad de arrendatario, celebró contrato de arrendamiento del predio urbano ubicado en calle 7 No. 11-41 barrio Libertador en Chaparral, con los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA como arrendatarios.

El citado contrato tenía una duración de seis meses, contados a partir del 01 de abril de 2013, hasta el día 01 de octubre de 2013, con un valor del canon de arrendamiento de \$450.000.00, pagaderos los cinco primeros días de cada mes en Chaparral Tolima; con destinación a vivienda; quedando los arrendatarios comprometidos a cancelar el valor de los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado y gas. Se acordó igualmente que el contrato sería renovable, siempre y cuando se hubiera cumplido con las obligaciones a su cargo; entre éstas, el cumplimiento del pago de los reajustes de la renta autorizados por la ley. Que se realizarían los pagos de los cánones de arrendamiento personalmente, en la calle 10 No. 2-07, barrio Obrero, en Chaparral Tolima. Que el contrato fue renovado, prolongándose la ocupación del inmueble y la entrega efectiva de las llaves por parte del arrendatario y coarrendatario hasta el día 11 de enero de 2020. Los arrendatarios incumplieron el pago de los cánones de arrendamiento, habiendo realizado dos abonos parciales, cada uno por \$2'000.000.00to, con relación a los valores que relaciona en el siguiente cuadro:

FECHA	CANON MENSUAL	ABONO	SALDO
Noviembre de 2018.	\$550.000.00		\$ 550.000.00
Diciembre de 2018	\$550.000.00		\$1.100.000.00
Enero de 2019	\$550.000.00		\$1.650.000.00
Febrero de 2019	\$550.000.00		\$2.200.000.00
Marzo de 2019	\$550.000.00		\$2.750.000.00
Abril de 2019	\$550.000.00		\$3.300.000.00
Mayo de 2019	\$550.000.00		\$3.850.000.00
Junio de 2019	\$550.000.00		\$4.400.000.00
Junio de 2019		\$2.000.000.00	\$2.400.000.00
Julio de 2019	\$ 550.000.00		\$2.950.000.00
Agosto de 2019	\$ 550.000.00		\$3.500.000.00
Septiembre de 2019	\$ 550.000.00		\$4.050.000.00
09 de septiembre 2019		\$2.000.000.00	\$2.050.000.00
Canon de octubre 2019	\$ 550.000.00		\$2.600.000.00
Canon de noviembre 2019	\$ 550.000.00		\$3.150.000.00
Canon de diciembre 2019	\$ 550.000.00		\$3.700.000.00
Cobro parcial de enero 2020	\$ 201.666.00		\$3.901.666.00

Por lo que concluyen que el arrendatario y coarrendatario adeudan la suma de \$3.901.666.00 por concepto de cánones de arrendamiento.

Que en el contrato se pactó una cláusula penal por incumplimiento, por la suma de \$2.000.000.00, suma que igualmente se encuentra pendiente de pago.

Por lo que formula las siguientes PETICIONES:

1. Se ordene requerir a los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, el pago de la suma de \$3'901.000.00, por concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar, a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO.
 2. Se ordene requerir a los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, el pago de la suma de \$2.000.000, por concepto de la cláusula penal a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO.
 3. Se ordene requerir a los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, el pago de los intereses legales, 6% anual, sobre las sumas descritas en los numerales 1 y 4 de las pretensiones a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO.
 4. Que, en el evento de no cumplimiento a los requerimientos para el pago, ordene seguir adelante la ejecución, de conformidad con las órdenes de pago, contra los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA y a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO.
 5. Condene a los demandados si se oponen, a pagar las costas, gastos y agencias en derecho que se origine en el ejercicio de la presenta acción a favor de la demandante.
- B. Notificación del auto admisorio y contestación de la demanda.- En cumplimiento al trámite ordenado para este proceso, el 27 de mayo de 2021 se admitió la demanda, providencia que fue notificada a los demandados mediante las comunicaciones enviadas al lugar de su domicilio. Vencido el término para contestar la demanda, no se hizo pronunciamiento, ni oposición a las pretensiones de la demanda.

Dado lo anterior, este Juzgado coconsidera procedente dar aplicación a lo dispuesto en el art. 278 del C. G. P., por darse la causal indicada en el numeral 2).

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales no ofrecen reparo alguno ya que la demanda reúne las exigencias de ley, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, de acuerdo con los factores que determinan la competencia; todo lo cual se ajusta a los reglamentos establecidos para el proceso que se tramita, por lo que el Juzgado es competente para conocer de este asunto.

De igual forma se debe analizar la legitimación en la causa por activa, teniendo en cuenta que, para que tenga cabida la pretensión, debe acreditarse el derecho que le asiste para demandar. En este caso, dicho derecho se deriva de un contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante FIDEL MENDEZ REINOSO, como arrendador y los demandados RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, en calidad de arrendatarios el 1 de abril de 2013, relacionado con el inmueble ubicado en la calle 7 No. 11-41 barrio Libertador, el cual está destinado a vivienda urbana.

En el C. G. P. Capítulo IV, se establece el proceso MONITORIO, como un mecanismo ágil mediante el cual se pueden reconocer obligaciones de carácter dinerario cuando, si bien, se contaba con un principio de prueba, la misma no cumple como título ejecutivo para ser exigido coactivamente ante la respectiva jurisdicción. Se trata, entonces, de uno de los mecanismos para satisfacer el derecho de crédito, con miras a activar la



responsabilidad del deudor incumplido, en los términos de los arts. 2488 y 2492 del C. G. P.

En dicho proceso se trata esencialmente de invertir el contradictorio; por lo que, si la demanda cumple las exigencias del art. 420, ibidem, se proferirá auto que no es susceptible de ser impugnado, mediante el cual se ordena al deudor ejecutar la prestación insatisfecha o “explicar las razones por las cuales considera no deber, en todo o en parte, la suma pretendida. Si no lo hace, se ordenará el pago de la deuda con sus intereses causados y los que se causen hasta la cancelación de la deuda.

En los comentarios que hace el C. G. P. al art. 421, se explica: “...Así, el deudor, para tener la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, debe atacar la sentencia dando comienzo al contradictorio. Se sostiene que, justamente al combinarse la inactividad del deudor -su silencio- con la actividad del acreedor-su afirmación se conforma la base lógica y jurídica de esta figura procedimental. Además, el derecho a ser oído no depende de la participación de hecho del requerido sino apenas de la posibilidad que se le brinde para ello...”

En cuanto a la prueba aportada como soporte de la demanda, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2820 de 2003, art. 3º, respecto a la forma del contrato, indicando que éste puede ser verbal o escrito; pero, en cualquiera de los casos, debe constar en el mismo la siguiente información:

Nombre e identificación de los contratantes; Identificación del inmueble objeto del contrato; identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; precio y forma de pago; relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; término de duración del contrato; designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato. Al revisar el contrato de arrendamiento vemos que no se indicaron los linderos del bien arrendado; lo que implica que el inmueble no se encuentra identificado en la forma exigida en el art. 83 del C. G. P., es decir, por su “Ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.” Tampoco se expresa en la demanda dicha información.

Sin embargo, esta falencia no da lugar a invalidar dicho contrato, por cuanto, allí se expresa la voluntad de arrendar y recibir en arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 10 No. 2-07, barrio Obrero, en Chaparral Tolima, concretando el precio del canon mensual de arrendamiento. Además, no se objetó el contenido del contrato por los demandados, quienes fueron notificados mediante las comunicaciones enviadas al lugar de su domicilio. De ahí que, se puso en conocimiento de los demandados las obligaciones que contienen dicho contrato de pagar las sumas líquidas de dinero reclamadas por el demandante, sin que se hubiera hecho manifestando alguna, disintiendo o admitiendo la deuda, lo que conlleva a acogerse el Despacho a lo dispuesto en el art. 97 del C. G. P., que reza: “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

En este orden y no habiendo formulado oposición alguna al contenido de la demanda y lo que en ella se pretende y, con la salvedad que al momento de notificarse la sentencia existe la oportunidad de atacar la pretensión del demandante, se profiere sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda, en los términos del art. 421 del C. G. P.

Por lo expuesto el Juzgado Primero Civil Municipal de Chaparral Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

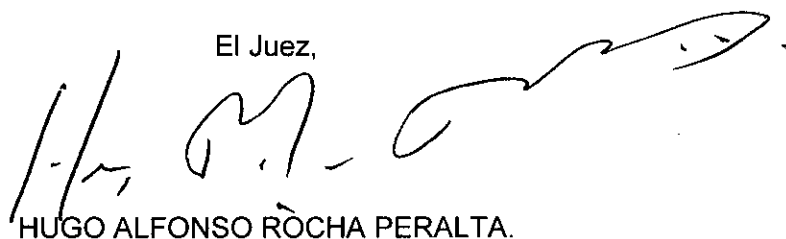
Primero.- Condenar a los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, al pago de la suma de \$3'901.666.00, M. Cte., a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO, por concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar, los cuales se encuentran relacionados en la parte motiva.

Segundo. - Condenar a los señores RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, el pago de la suma de \$2.000.000,00 M. Cte., a favor del señor FIDEL MENDEZ REINOSO, por concepto de la cláusula penal, referida en el contrato de arrendamiento anexo.

6. Ordenar a los demandados RAFAEL FERNANDO OLAYA y MARIO GILDARDO MENDEZ ZAMORA, el pago de los intereses legales, 6% anual, sobre las sumas descritas en los numerales 1 y 2, que anteceden; desde la fecha de ejecutoria de esta providencia, hasta cuando se verifique el pago.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

El Juez,



HUGO ALFONSO ROCHA PERALTA.

NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por la anotación en el estado No. 178, Hoy 28 de octubre de 2021. La secretaria,



ARCENIS RAMIREZ.