

**República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público**



**Juzgado Primero Civil Municipal
Palmira Valle**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 00283

RADICACION 2021-00382-00

Palmira (V), Veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Lo constituye pronunciarse la instancia respecto a seguir adelante la ejecución, dentro del proceso ejecutivo el cual se desprende de un contrato de arrendamiento de mínima cuantía, promovido por NATHALIA MELISSA IBAÑEZ LOZADA, a través de apoderada judicial, contra los señores SANDRA MILENA QUERUBIN PEREZ Y FABIO NELSON BERMUDEZ DIAZ.

ANTECEDENTES

Hechos

1. La señora Nathalia Melissa Ibáñez como arrendadora, el día 3 de junio de 2021 celebró contrato de arrendamiento de vivienda urbana con los demandados sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 # 23 – 02 Barrios Guayacanes del Ingenio de Palmira, contrato que fue celebrado por el término de un año obligándose a cancelar por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$600.000 dentro de los 5 primeros días de cada mes.
2. El arrendatario debía asumir el pago de los servicios públicos de energía, agua y gas del inmueble arrendado, así como que al momento de la restitución del bien inmueble debían entregarlos totalmente pintado y en las mismas condiciones que fue entregado.
3. La demandada desocupó el inmueble sin previo aviso, mucho antes del vencimiento del contrato, efectuando solamente el pago del canon de arrendamiento hasta el mes de noviembre de 2021.
4. La demandada no realizó la entrega material del bien inmueble, debiendo asumir la arrendadora el día 5 de noviembre el cambio de chapa y de combinación por la suma de \$92.000, al igual que la apertura y cambio de llaves por valor de \$30.000, verificándose al ingreso del inmueble que

tampoco había sido dejado en las condiciones pactadas debiendo por ello asumir la pintura y arreglos del inmueble por la suma de \$440.000.

5. La demandante asumió el pago de los servicios públicos adeudados por los meses de octubre de 2021 por valor de \$53.870 y noviembre de 2021 por valor de \$47.770 por el servicio de agua; por el servicio de energía por los meses de octubre por valor de \$281.506 y noviembre de 2021 por valor de \$78.836; como el servicio de gas del mes de julio por valor de \$48.370, septiembre por \$65.491 y octubre de 2021 por \$43.453.
6. Dentro del contrato de arrendamiento las partes establecieron como cláusula penal en caso de incumplimiento la suma equivalente a dos cánones de arrendamiento, es decir la suma de \$1.200.000.
7. Se trata de una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses.

Pretensiones

1. Que se libre orden de pago en contra de la demandada por las sumas de dinero mencionadas en los hechos, incluido capital e intereses.
2. Por las costas del proceso.

ACTUACION PROCESAL

Mediante auto de Interlocutorio No. 002 del 11 de enero de 2022 la demanda fue inadmitida; una vez subsanado lo anterior, el Juzgado libró mandamiento de pago a favor de la demandante NATHALIA MELISSA IBAÑEZ LOZADA y en contra de SANDRA MILENA QUERUBIN PEREZ Y FABIO NELSON BERMUDEZ DIAZ, por las sumas correspondientes a capital e intereses solicitados en auto interlocutorio No. 126 del 16 de febrero de 2022 del cuaderno uno.

En el mismo proveído se le ordenó a la parte demandada pagar a la demandante, las sumas por las que se le ejecuta, dentro del término concedido por el artículo 422 del Código General del Proceso.

El demandado FABIO NELSON BERMUDEZ DIAZ, se notificó en forma personal conforme al artículo 291 del C.G.P. del mandamiento de pago, quien no contestó la demanda ni presentó excepciones en defensa de sus intereses, guardando silencio.

Por su parte y como quiera que no fue posible notificar personalmente a la señora SANDRA MILENA QUERUBIN PEREZ, se procedió en la forma estipulada en el

artículo 108 del C.G.P. y se designó como Curadora Ad-Litem a la doctora GLORIA SOLEY PEÑA MORENO quien se notificó personalmente del auto de mandamiento de pago, entregándosele copia de la demanda y sus anexos y advirtiéndole del término para excepcionar.

El término para contestar la demanda o excepcionar se vencieron el día 9 de febrero de 2023, la Curadora Ad-Litem contestó la demanda sin proponer excepción alguna el día 2 de febrero de 2023.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Importa decir, que los presupuestos procesales se encuentran reunido a cabalidad en la causa y que, en consecuencia, se verifica la validez de la relación jurídica procesal. Tenemos entonces, que la demanda origen de la actuación, se ajusta a las exigencias adjetivas, el juzgador es competente para conocer del asunto atendiendo al factor objetivo (cuantía) y por el domicilio del demandado según lo pregonan el numeral 1 del artículo 28 del C. G. del proceso Las personas naturales intervinientes tanto por activa como por pasiva, cuentan con capacidad para ser partes y para comparecer al proceso. Así las cosas, considera el juzgado que el ritual se ha adelantado con las garantías del debido proceso y del derecho de defensa que son indispensables en estos asuntos por expresa disposición constitucional. Luego entonces, se procede a definir la cuestión litigiosa señalando igualmente que no existe causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

TITULO EJECUTIVO - REQUISITOS

Según lo define CHIOVENDA, es el presupuesto o condición general de cualquier ejecución, y por lo mismo, de la ejecución forzada nulla executio sine titulo. Es por regla general una declaración, pero debiendo constar siempre por escrito, de ahí la frecuente confusión entre título y documento.

El título ejecutivo puede dar lugar a la acción ejecutiva, la cual en su ejercicio debe atemperarse a la ley adjetiva pertinente, convirtiendo la situación jurídica en un proceso, que como en el caso particular, es de ejecución, ritual que, jurídicamente hablando goza de una gran autonomía que lo hace especial.

Pero como bien lo anota CARNELUTTI, "dicho proceso no ha sido creado para juzgar quien tiene la razón sino para satisfacer el interés de quien tiene la razón", deduciéndose entonces que al proceso de ejecución debe allegarse un documento

que detente fuerza ejecutiva. Es por ello, que el artículo 422 del C. G. del Proceso nos enseña cuales son los requisitos que debe tener un título para que preste mérito ejecutivo a saber:

- a. Que conste por escrito.
- b. Que constituya plena prueba.
- c. Que provenga del deudor o del causante, y
- d. Que del documento resulte una obligación clara, expresa y exigible.

3. LA ACCION EJECUTIVA

En presencia de obligaciones nacidas de un contrato de arrendamiento, que es precisamente lo que expone el demandante, y con base en este edifica sus pretensiones para dilucidar la controversia, se tendrá como marco jurídico, las prescripciones que trae en lo puntual el Código General del Proceso y Código Civil.

Lo anterior resulta perentorio, pues a ello nos avoca particularmente el artículo 23 de la referida ley de arrendamiento de vivienda urbana y que a la letra dice " EXIGIBILIDAD las obligaciones de pagar sumas de 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.

Es por lo anterior, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que cuando el documento contentivo del contrato de arrendamiento, ha sido reconocido por el juez o notario, por parte del deudor o arrendatario, prestará mérito ejecutivo, a fin de cobrar los cánones adeudados por el arrendatario.

Para esta clase de asuntos, se ha decantado por vía doctrinal y jurisprudencial que el arrendador cuando demanda, no es obligado, no necesita demostrar previamente que el arrendatario no ha pagado los cánones demostrado, es suficiente, además del respectivo contrato, afirmar que el demandado no ha pagado determinadas mensualidades por concepto de arrendamiento, lo anterior por cuanto se trata de una afirmación de carácter indefinido que no necesita prueba.

Para ahondar aún mas en este punto, la jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho " Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeudaba el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se

entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejó de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia.

Ahora bien, el recuento procesal anteriormente expuesto informa, que el fundamento de la presente ejecución lo constituye un contrato de arrendamiento suscrito el día 3 de junio de 2021 por los señores SANDRA MILENA QUERUBIN PEREZ Y FABIO NELSON BERMUDEZ DIAZ; documento con el cual se cumplió el requisito previsto en el artículo 626 del C.G.P. en armonía con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 446 de 1998 y que para este juzgador constituye efectivamente título ejecutivo, en los términos de las normas adjetivas y sustanciales en cita. Es decir, que de él se desprende efectivamente, obligaciones claras, expresas y exigibles, que provienen de las deudoras y que son plena prueba en contra de ella. Debe precisarse en el punto que aquel título ejecutivo no fue tachado de falso, ni desconocido por la parte demanda. Luego entonces, al detentar en su poder la demandante dicho contrato y exhibirlo en este proceso de ejecución, se debe concluir que su accionar se encuentra legitimado para haber incoado la presente demanda.

A su vez dispone el artículo 440 del Código G. del Proceso, que, si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, se dictará la sentencia que ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, así como el de los que posteriormente se le llegaren a embargar, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mandamiento de pago, según fuere el caso.

Observando que no existe ninguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, llegado el momento de decidir de mérito y estando dentro del término hábil, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE,

RESUELVE

1.- SEGUIR adelante la ejecución contra los señores SANDRA MILENA QUERUBIN PEREZ Y FABIO NELSON BERMUDEZ DIAZ, para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el auto sobre mandamiento de pago auto Interlocutorio No. 126 del 16 de febrero de 2022.

2.- Verifíquese la liquidación de crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso

3. Condenar a la parte demandada en costas. Por Secretaría Liquidense (Art. 366 C. del P. G. P.).

4. FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandada, la suma de \$ 200.000.00 a favor de la parte demandante.

El Juez,

NOTIFÍQUESE

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. 033 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 28 de marzo de 2023

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Palmira - Valle Del Cauca

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: **0afdac1b0d75a86db40a82a8d77621f371f0f56ce4b08afc775dca072c8edb4d**

Documento generado en 27/03/2023 03:35:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>