

SECRETARÍA: 10 de mayo de 2022, a despacho **Ejecutivo a continuación**, presentado en el proceso de Restitución de inmueble arrendado 2021-00095, informando que en tiempo oportuno fue subsanada la demanda. No pasó antes porque la titular del despacho tuvo permiso especial de estudio durante los días 5 y 6 de mayo de 2022, concedido por el CSJ, mediante Resolución CSJCAR21-228 del 11 de agosto de 2021. Sírvasse proveer.

ALBA LUCIA CARDONA GOMEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Salamina, Caldas, diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	EJECUTIVO A CONTINUACION
Radicado:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	2021-00095
Demandado:	VITALINA RIVERA DE GONZALEZ
Interlocutorio:	GILBERTO JESUS CORRALES URIBE
	166

Se decide si se libra el mandamiento de pago solicitado en la demanda de la referencia.

ANTECEDENTES:

La solicitud de ejecución está relacionada con la sentencia 10 del 22 de marzo de 2022, que declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrito el 1 de septiembre de 2019, entre la señora MARÍA VITALINA RIVERA y el señor GILBERTO JESÚS CORRALES URIBE, sobre un inmueble ubicado en la carrera 6 No. 5-69 de Salamina Caldas, en la que además se fijó a la demandante agencias en derecho por doscientos cuarenta mil pesos (\$240.000).

A la petición también se anexaron como recaudo ejecutivo estos documentos: factura de energía CHEC, por valor de \$78.670, cancelada por la demandante el 12/10/21 y correspondiente al inmueble ubicado en la Cra 6 5-69 piso 2; la factura de EPM, de acueducto y complementarios Nro 02258303653000, por un valor de \$77.930, cancelada el 26/10/21 y correspondiente al inmueble ubicado en la Cra 6 5-69 piso 2.

La parte actora solicita se libre mandamiento de pago contra GILBERTO JESUS CORRALES URIBE, identificado con la C.C. Nro. 15.959.199 por los cánones de arrendamiento adeudados así:

- Doscientos mil pesos adeudados del mes de junio de 2021, por Seiscientos mil Pesos (\$600.000,00), arrendamiento de julio; seiscientos mil pesos (\$ 600.000,00) arrendamiento de agosto; seiscientos mil pesos (\$ 600.000,00) arrendamiento de septiembre 2021 y por el valor del arrendamiento de los 7 días de octubre 2021.
- Por el valor de los cánones de arrendamientos dejados de cancelar y que se debieron causar desde el 1 de septiembre de 2021, hasta el 31 de agosto de 2023, esto es, la suma de Catorce Millones Cuatrocientos Mil Pesos (\$ 14.400.000,00), por la prórroga del contrato de arrendamiento.
- Por concepto de los servicios públicos de energía eléctrica a la CHEC cuenta Nro. 312116700 la suma de setenta y ocho mil seiscientos setenta pesos (\$ 78.670,00); el servicio público de acueducto y complementarios a EMPOCALDAS, por la suma de setenta y siete mil novecientos treinta pesos (\$ 77 930,00)
- Por pago de la indemnización pactada, es decir, tres (3) del canon de arrendamiento que equivalen a la suma de Un Millón Ochocientos Mil Pesos (\$ 1.800.000,00).
- Por los intereses moratorios a la tasa permitida por la ley, que se causen desde que el demandado entro en mora hasta que se haga efectivo el pago de todos los conceptos que se cobran.
- Por las costas en caso de resultar vencido el demandado.

CONSIDERACIONES:

La Corte Suprema de Justicia en providencia STC4031-2021¹, respecto al proceso ejecutivo a continuación de la restitución de inmueble refirió:

“...al haber prosperado la restitución de la tenencia del bien en razón a la mora en el pago de la renta pactada, independientemente de que la sentencia dictada dentro del declarativo no estableciera el monto adeudado, devenía lógico que el propósito de la parte demandante no se satisfacía con la entrega del predio, sino con el pago de las obligaciones causadas en virtud de dicha relación contractual; por ende, la ejecución que procede en estos casos, no se limita a las condenas expresamente contenidas en la parte resolutive del fallo como se desprende del tenor literal del artículo 306 del Código General del Proceso.

En particular, para el caso bajo examen constitucional, bastaba con remitirse a las reglas dispuestas en el artículo 384 del Código General del Proceso, concretamente al numeral 7°, según el cual:

«En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación

¹ Radicación n° 81001-22-08-000-2021-00013-01. Bogotá, D.C., dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021).

económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior».

De la anterior transcripción se desprende claramente que así como el arrendador está autorizado para pedir la práctica de medidas cautelares tendientes a garantizar el pago de la renta adeudada, y que de prosperar la acción las mismas deben mantenerse vigentes a menos que no intente la ejecución oportunamente, también está facultado para adelantar, «en el mismo expediente», no solo el cobro de las costas y posible indemnización de perjuicios impuesta en el fallo, sino de los cánones de arrendamiento adeudados «o cualquier otra suma **derivada del contrato** o de la sentencia».

En suma, el soporte para la ejecución a continuación del proceso de restitución de tenencia, no es solamente la sentencia y con ello la estricta aplicación de lo previsto en el canon 306 del estatuto adjetivo, sino el contrato de arrendamiento, pues así se unifica la cobranza de todas las obligaciones a favor y a cargo de las partes ante el mismo juez y sobre el mismo expediente, lo cual se armoniza con los principios que rigen el proceso, entre ellos los de celeridad, economía procesal, interpretación armónica de las normas y prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, todo ello en aras a obtener el mayor resultado posible evitando el desgaste jurisdiccional y de los usuarios, para un pronta y eficaz administración de justicia”.

Por su parte, el artículo 14 de la ley 820 de 2003, indica:

“ARTÍCULO 14. 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”.

Por lo anterior, tenemos que los documentos relacionados reúnen los requisitos generales y especiales consagrados en los artículos 306 y 422 del Código General del Proceso, pues de éstos se desprende una obligación clara, expresa y exigible, además la demanda cumple las exigencias previstas en los artículos 82, 83 ídem; entonces, debe librarse mandamiento de pago por los cánones de arrendamiento

adeudados hasta la sentencia que puso fin al contrato de arrendamiento y las facturas de servicio público pagadas por la demandante.

Por tanto, se expedirá la orden de apremio, teniendo en cuenta lo dispuesto por el art. 430 del CGP, que reza: *“presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal...”*.

No se librará mandamiento de paga por cánones causados de manera posterior a la sentencia que dio por terminado el contrato, sentencia que se refiere a la terminación por mora y que constituye la fecha límite para cobrar cánones de arrendamiento adeudados en este caso; tampoco se librará por la suma de una presunta indemnización pactada de tres (3) cánones de arrendamiento que equivalen a la suma de Un Millón Ochocientos Mil Pesos (\$ 1.800.000,00), pues aquí no se presentó una terminación unilateral por parte del arrendatario como lo alega la actora, por el contrario la terminación del contrato se dio mediante sentencia por la causal de mora en el pago del valor del arrendamiento de los cánones.

La causal, entonces, por la cual se dio la terminación del contrato fue la del numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003 y no la de los artículos 24 o 25 de la citada ley, la primera disposición normativa dice:

“ARTÍCULO 22. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento de pago ejecutivo a favor de MARIA VITALINA RIVERA DE GONZALEZ, identificada con la c.c. N°25.090.802, contra GILBERTO JESUS CORRALES URIBE, identificado con la c.c. N°15.959.199, por las siguientes sumas de dinero:

1. Doscientos mil pesos (\$200.000), de capital dejado de cancelar por arrendamiento mes de junio de 2021.
 - 1.1. Interés de mora al 0.5% mensual (art. 1617 C.Civil) sobre el capital anterior, desde el 2 de junio de 2021, hasta la cancelación total.

2. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de julio de 2021.
 - 2.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de julio de 2021, hasta la cancelación total.
3. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de agosto de 2021.
 - 3.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de agosto de 2021, hasta la cancelación total.
4. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de septiembre de 2021.
 - 4.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de septiembre de 2021, hasta la cancelación total.
5. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de octubre de 2021.
 - 5.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de julio de 2021, hasta la cancelación total.
6. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de noviembre de 2021.
 - 6.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de noviembre de 2021, hasta la cancelación total.
7. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de diciembre de 2021.
 - 7.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de diciembre de 2021, hasta la cancelación total.
8. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de enero 22 de 2022.
 - 8.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de enero de 2022, hasta la cancelación total.
9. Seiscientos mil pesos (\$600.000), arrendamiento mes de febrero de 2022.
 - 9.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de febrero de 2022, hasta la cancelación total.
10. Quinientos cincuenta y cuatro mil ochocientos cuarenta pesos (/ \$554.840), arrendamiento 22 días marzo de 2022.
 - 10.1. Interés de mora al 05% mensual (art. 1617 C.Civil), desde el día 2 de marzo de 2022, hasta la cancelación total.
11. Por Ciento cincuenta y seis mil seiscientos pesos (\$156.600), correspondiente a las facturas de servicios públicos (energía, acueducto y

complementarios), discriminados así: factura de energía CHEC, por valor de \$78.670, cancelada el 12/10/21; factura de EPM, de acueducto y complementarios Nro 02258303653000, por valor de \$77.930, cancelada el 26/10/21 y correspondientes al inmueble ubicado en la Cra 6 5-69 piso 2.

12. Las costas procesales se resolverán en el momento procesal oportuno.

SEGUNDO: NO LIBRAR mandamiento ejecutivo por los demás conceptos solicitados, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: TRAMITAR este proceso conforme al procedimiento establecido en los artículos 422 y s.s. del CGP.

CUARTO: NOTIFICAR POR ESTADO este auto al demandado y advertirle que cuenta con el término de cinco (5) días para pagar la obligación y diez (10) días para formular excepciones, los que correrán simultáneamente. Se dará aplicación a las disposiciones del decreto 806, y a los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso, en lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

STEPHANNY AGUDELO OSORIO
Jueza

Firmado Por:

Stephanny Agudelo Osorio
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Salamina - 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:
2d942968498b356e5c3a5045bc5ac56594aa5412325aec0048543737d490f170
Documento generado en 10/05/2022 05:39:42 PM

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