



CONSTANCIA SECRETARIAL: Se le informa al señor Juez que, mediante auto del 1° de noviembre de 2023, se inadmitió la presente demanda (anexo 003), la cual fue debidamente subsanada dentro de los términos legales (10 de noviembre de 2023) (anexo 004).

Se deja constancia que el titular del Despacho fue designado como escrutador en las elecciones territoriales, ejerciendo dicha labor entre el 29 de octubre al 2 de noviembre de 2023; así mismo fue designado por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, para asistir al “XIII Conversatorio Nacional y III Internacional de la Especialidad Civil, Agraria y Rural” que se llevó a cabo los días 20 y 21 de noviembre de 2023, en la ciudad de Bogotá, Cundinamarca, para lo cual le fue concedido el respectivo permiso.

En la fecha, 22 de noviembre de 2023, remito la actuación al señor Juez para resolver sobre lo pertinente.

MARYURI ÁLVAREZ PÉREZ
SECRETARIA



17-001-31-03-002-2023-00293-00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, veintidós (22) de noviembre del dos mil veintitrés (2023)

Auto I. # 875-2023

Advertida la constancia secretarial y en virtud de lo consagrado en el art. 430 del C.G.P., dentro de la presente demanda Ejecutiva de mayor cuantía interpuesta por el señor Luis Alfonso Gómez Quintero contra los señores María Cristina Ovalle González y Manuel José Quintero Valencia, se resolverá sobre la viabilidad de librar el mandamiento de pago deprecado.

Revisados los escritos de demanda y subsanación con sus anexos, se advierte que los mismos se ajustan a lo normado por el artículo 422 del CGP, toda vez que se cimenta sobre el - contrato de arrendamiento - celebrado entre las partes el 19 de enero de 2012 y que obra en el expediente de forma digital (Págs. 21 a 24, Anexo 02 Cd. Ppal. digital), pues el original se encuentra en poder de la parte ejecutante, el cual contiene obligaciones claras, expresas y exigibles de cancelar unas sumas líquidas de dinero por parte de los deudores como arrendatarios y a favor del ejecutante, de acuerdo a lo establecido en los artículos 14 y 20 de la Ley 820 de 2003, por lo que se libraré el mandamiento de pago pretendido, teniendo en cuenta los lineamientos de los artículos 430 del estatuto procesal y el 1653 del Código Civil, para lo cual se harán algunas precisiones a fin de ajustar lo pretendido a los cánones legales.

Inicialmente, debe indicarse que la parte ejecutante relata en sus fundamentos fácticos que el día 15 de Julio de 2021 los arrendatarios entregaron el bien inmueble, data en la que no se había cumplido el término de finalización del contrato de arrendamiento, razón por la cual pretende le sea reconocido el canon correspondiente por cada mes hasta que acaeciera el término de la prórroga de la convención, esto es, hasta el 1° de febrero de 2022; sin embargo, no puede este despacho judicial librar mandamiento ejecutivo por los valores adeudados por concepto de arrendamiento, posteriores a la entrega del inmueble por parte de los deudores, pues es palmario que durante dicho lapso no han usado la vivienda para su habitación, lo que conlleva a la imposibilidad de reconocer dichos pagos mediante el presente trámite ejecutivo, ante la ausencia de título que otorgue soporte a los valores relacionados, toda vez que en data posterior a la entrega del inmueble ya no surte los efectos de documento que presta mérito ejecutivo, que otorga la ley 820 de 2003 al contrato de arrendamiento, ante la falta de relación entre los ejecutados y el goce de inmueble; en suma solamente hasta el día arriba señalado será procedente reconocer el pago de los cánones adeudados, teniendo en cuenta la naturaleza del presente proceso.



Frente a la solicitud contenida en la pretensión primera b), en la cual se exige se libre orden de apremio por el valor de los intereses de mora sobre el saldo adeudado, deberá precisarse que dicha solicitud contraría las reglas 3ª y 4ª del artículo 1617 del Código Civil el cual consagra que “

/.../

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas...” (Negrillas del despacho).

Por consiguiente, al tratarse de cánones exigidos con base en contrato de arrendamiento celebrado entre las partes para vivienda urbana, no le es dable a este sentenciador librar mandamiento sobre intereses producidos en relación a dichos conceptos, pues expresamente la Ley prohíbe su cobro, teniendo en cuenta que al tratarse de un contrato que se rige por las reglas jurídicas de carácter civil, corresponde aplicar la normativa en cita, por tanto, se abstendrá el despacho de librar orden de apremio por los intereses de mora exigidos según la pretensión indicada.

Ahora bien, del estudio efectuado a las facturas adosadas por concepto de servicios públicos, procede este judicial a efectuar un pronunciamiento sobre cada uno de aquellos conceptos: **i)** en relación al servicio prestado por la empresa de Aguas de Manizales, se evidencia que la suma aducida en la pretensión primera c) (\$3.761.753.00) no corresponde a los soportes obrantes en el plenario, pues si bien allegó la parte demandante un recibo por valor de \$2.721.040.00 con una relación (pág. 25, anexo 02) en la que a pesar de evidenciarse el nro de suscriptor coincidente con las facturas aportadas, la misma no arroja información que pueda dar certeza sobre los periodos que se están cancelando, o que pertenecen al bien objeto del arrendamiento, pues se encuentra incompleta y sin datos suficientes para que pueda este juzgador aparejar al caso *in concreto*, así mismo respecto al valor de \$716.000 (págs. 26 y 27, anexo 02), copias que, definitivamente, no pueden relacionarse al convenio de pago N° 1075653, como tampoco a las facturas emitidas por la citada empresa (págs.. 40 y 41); sobre la factura obrante en las páginas 32 y 33, se observa que el periodo cobrado corresponde a “sept 29 a octubre 29 de 2021”, lapso que sobrepasa el tiempo durante el cual la parte demandada ocupó el predio arrendado, si se tiene en cuenta que el ejecutante informó sobre la entrega del mismo en el mes de julio de 2021, por lo que no es procedente su exigencia; situación que se repite en la factura obrante en la página y 36 y su respectivo recibo de pago, pues la misma corresponde al lapso de “agosto 30 a sept 29 de 2021”, por ende, tampoco procede su exigencia; sobre la cuenta obrante en las páginas 38 y 39, la misma no corresponde a la ubicación del predio objeto de la ejecución, por tanto, tampoco puede serle exigida a la parte convocada; finalmente, la obrante a folios 40 y 41 no posee constancia de pago o recibo que pueda asociarse. **(ii)** sobre los



cobros por concepto de energía ante la CHEC, se observa un recibo de pago por \$174.710.00 (pág 31) sin documento soporte de dicho pago; dos facturas por valor de \$1.052.300.00 correspondientes a los meses de julio a agosto de 2021 y agosto a septiembre de 2021 (pág. 54 a 57), lapsos que son posteriores a la entrega del bien, y dos comprobantes de pago dirigidos por valores de \$77.420.00 y \$97.290.00 (págs. 58 a 61), respecto de los cuales debe decirse que no obra prueba que dichas cancelaciones corresponden a los periodos en los que se enmarca la obligación por parte de los demandados de cancelar dichos rubros; en relación al recibo de pago por \$931.640.00 (pág. 62), a pesar que el mismo se encuentra soportado en la factura obrante a folios 63 y 64, se evidencia que dicho pago corresponde al lapso de 03/sep/2021 al 04/oct/2021, es decir, posteriormente a la entrega del bien, según los hechos narrados en el escrito genitor, por tanto, no corresponde su pago a los ejecutados; finalmente, sobre el recibo de pago y comprobante visibles a folios 65 y 66 por valor de 56.054, a pesar que puede evidenciar en este último la dirección del predio, no es posible establecer el periodo cancelado. Y **(iii)** sobre las cuentas emitidas por la empresa Efigas, correspondientes a gas domiciliario, se tiene que respecto a los recibos de pago por valor de \$50.000.00 (pág 42 y 44) no obra una factura con los datos relacionados al presente caso, que respalde dichos rubros, pues el cupón de pago parcial obrante en las págs. 43 y 45 no contiene información concordante que permita inferir el periodo cancelado, además las facturas aportadas por valor de \$391.881 y 351.589 (págs. 47 a 49) corresponde al lapso del 31 julio a 29 agosto de 2023, tiempo posterior a la entrega del bien; igual situación respecto a la aportada del periodo del 30 oct a 29 nov de 2021 por valor de \$95.750 (pág. 51 a 53); así las cosas, en los documentos aportados al libelo y en la subsanación respectiva, no se evidencia documento que de manera clara y completa permita inferir a este juzgador que los pagos por concepto de servicios públicos pertenecen al predio objeto de la ejecución, y que además corresponda a los periodos previos a la entrega del bien inmueble, circunstancias que deben encontrarse de manera diamantina a fin de cumplir con los requisitos para su cobro ejecutivo conforme a lo reglado en el artículo 422 del CGP. Sobre el defecto relacionado por este juzgador en el auto inadmisorio, se tiene que no fue subsanado en el escrito aportado por la parte demandante, pues en el mismo sólo se limitó a indicar que corresponde el pago de los servicios públicos a los arrendatarios, sin aportar los comprobantes de una forma clara y consecutiva.

Por tanto, se tiene que deberá este despacho abstenerse de librar andamio al respecto, por las sumas relacionadas en las pretensiones c), d) y e), por concepto de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, gas domiciliario y energía eléctrica, anunciados como valores cancelados por el arrendador, pues no se vislumbra el requisito de claridad para colegir que dichas obligaciones devinieron de la tenencia contractual de los inmuebles, contrariando los presupuestos del artículo 422 del CGP.

Debe recordarse que si bien el contrato de arrendamiento conforme a la Ley 820 de 2003, es considerado por el legislador como título ejecutivo e igualmente queda habilitado el arrendador para ejecutar las obligaciones conexas como lo son los servicios públicos domiciliarios, ello no significa que puedan presentarse cualquier clase de documentos para el cobro compulsivo, pues emerge un título ejecutivo complejo que debe ser tamizado por los



presupuestos sustanciales para que cumpla con los requisitos contemplados en el artículo 422 del CGP.

En otras palabras, para que las facturas de servicios públicos que fueron atendidas económicamente por el arrendador, puedan llegar a ostentar la calidad de documentos que presten mérito ejecutivo, es absolutamente necesario, que las mismas estén inescindiblemente unidas a la relación contractual (Título complejo), y por ende, al contrato que sirve de fuente principal donde deben confluir todos los presupuestos del artículo 422 del CGP; pues no puede olvidarse que las obligaciones que pueden cobrarse ejecutivamente deben estar investidas de los requisitos de claridad y expresividad, y de ningún modo puede acudir a interpretaciones y subsunciones para cambiar lo plasmado en el título ejecutivo.

Así las cosas, el Despacho se abstendrá de librar el mandamiento solicitado en relación a las facturas indicadas.

En consecuencia y según lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, se libraré el deprecado mandamiento conforme a lo legalmente pretendido y según las precisiones antes descritas.

Debe advertirse que la orden compulsiva se extiende, teniendo en cuenta que el apoderado actuante cuenta con los documentos originales, luego en virtud a la teoría de la desmaterialización, y conforme a las previsiones de los artículos 78 y 245 del C.G.P., le corresponde su custodia y cuidado.

Finalmente, se comunicará del presente auto a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 630 del Estatuto Tributario.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, **RESUELVE**

PRIMERO.- Librar mandamiento de pago a cargo de la parte demandada, señores María Cristina Ovalle González y Manuel José Quintero Valencia, y en favor del demandante, señor Luis Alfonso Gómez Quintero, por las siguientes sumas de dinero:

- a. Por los *saldos insolutos* de los cánones de arrendamiento descritos en la demanda incoada, a saber:

MES CANON	AÑO	SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2012	\$ 2.400.000,00	1/02/2012
MARZO 1°	2012	\$ 2.000.000,00	1/03/2012
ABRIL 1°	2012	\$ 1.600.000,00	1/04/2012



MAYO 1°	2012	\$	1.600.000,00	1/05/2012
JUNIO 1°	2012	\$	1.700.000,00	1/06/2012
JULIO 1°	2012	\$	800.000,00	1/07/2012
AGOSTO 1°	2012	\$	1.450.000,00	1/08/2012
SEPTIEMBRE 1°	2012	\$	300.000,00	1/09/2012
OCTUBRE 1°	2012	\$	170.000,00	1/10/2012
NOVIEMBRE 1°	2012	\$	530.000,00	1/11/2012
DICIEMBRE 1°	2012	\$	3.150.000,00	1/12/2012
ENERO 1°	2013	\$	1.900.000,00	1/01/2013
TOTAL SALDO AÑO		\$	17.600.000,00	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2013	\$	1.482.960,00	1/02/2013
MARZO 1°	2013	\$	482.960,00	1/03/2013
ABRIL 1°	2013	\$	82.960,00	1/04/2013
MAYO 1°	2013	\$	3.482.960,00	1/05/2013
JUNIO 1°	2013	\$	2.882.960,00	1/06/2013
JULIO 1°	2013	\$	3.482.960,00	1/07/2013
AGOSTO 1°	2013	\$	1.982.960,00	1/08/2013
SEPTIEMBRE 1°	2013	-\$	517.040,00	1/09/2013
OCTUBRE 1°	2013	\$	1.382.960,00	1/10/2013
NOVIEMBRE 1°	2013	\$	1.232.960,00	1/11/2013
DICIEMBRE 1°	2013	\$	632.960,00	1/12/2013
ENERO 1°	2014	\$	1.432.960,00	1/01/2014
TOTAL SALDO AÑO		\$	18.045.520,00	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2014	\$	550.529,00	1/02/2014
MARZO 1°	2014	-\$	399.471,00	1/03/2014
ABRIL 1°	2014	\$	1.550.529,00	1/04/2014
MAYO 1°	2014	\$	2.050.529,00	1/05/2014
JUNIO 1°	2014	\$	2.250.529,00	1/06/2014
JULIO 1°	2014	\$	1.350.529,00	1/07/2014
AGOSTO 1°	2014	\$	850.529,00	1/08/2014
SEPTIEMBRE 1°	2014	\$	150.529,00	1/09/2014
OCTUBRE 1°	2014	\$	1.050.529,00	1/10/2014
NOVIEMBRE 1°	2014	\$	1.000.529,00	1/11/2014



DICIEMBRE 1°	2014	\$	1.050.529,00	1/12/2014
ENERO 1°	2015	\$	3.550.529,00	1/01/2015
TOTAL SALDO AÑO		\$	15.006.348,00	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2015	\$	680.478,80	1/02/2015
MARZO 1°	2015	\$	1.580.478,80	1/03/2015
ABRIL 1°	2015	\$	280.478,80	1/04/2015
MAYO 1°	2015	\$	1.480.478,80	1/05/2015
JUNIO 1°	2015	\$	1.580.478,80	1/06/2015
JULIO 1°	2015	\$	2.080.478,80	1/07/2015
AGOSTO 1°	2015	\$	830.478,80	1/08/2015
SEPTIEMBRE 1°	2015	\$	1.380.478,80	1/09/2015
OCTUBRE 1°	2015	\$	430.478,80	1/10/2015
NOVIEMBRE 1°	2015	\$	680.478,80	1/11/2015
DICIEMBRE 1°	2015	\$	1.880.478,80	1/12/2015
ENERO 1°	2016	\$	280.478,80	1/01/2016
TOTAL SALDO AÑO		\$	13.165.745,60	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2016	\$	929.647,22	1/02/2016
MARZO 1°	2016	\$	329.647,22	1/03/2016
ABRIL 1°	2016	\$	629.647,22	1/04/2016
MAYO 1°	2016	\$	529.647,22	1/05/2016
JUNIO 1°	2016	\$	2.329.647,22	1/06/2016
JULIO 1°	2016	\$	2.399.647,22	1/07/2016
AGOSTO 1°	2016	\$	489.647,22	1/08/2016
SEPTIEMBRE 1°	2016	\$	929.647,22	1/09/2016
OCTUBRE 1°	2016	\$	929.647,22	1/10/2016
NOVIEMBRE 1°	2016	\$	429.647,22	1/11/2016
DICIEMBRE 1°	2016	\$	3.079.647,22	1/12/2016
ENERO 1°	2017	-\$	270.352,78	1/01/2017
TOTAL SALDO AÑO		\$	12.735.766,64	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
-----------	-----	--	-------	--------------------



FEBRERO 1°	2017	\$	755.601,93	1/02/2017
MARZO 1°	2017	\$	555.601,93	1/03/2017
ABRIL 1°	2017	\$	1.255.601,93	1/04/2017
MAYO 1°	2017	\$	705.601,93	1/05/2017
JUNIO 1°	2017	\$	2.055.601,93	1/06/2017
JULIO 1°	2017	\$	2.755.601,93	1/07/2017
AGOSTO 1°	2017	\$	1.555.601,93	1/08/2017
SEPTIEMBRE 1°	2017	\$	155.601,93	1/09/2017
OCTUBRE 1°	2017	\$	755.601,93	1/10/2017
NOVIEMBRE 1°	2017	\$	1.155.601,93	1/11/2017
DICIEMBRE 1°	2017	\$	4.155.601,93	1/12/2017
ENERO 1°	2018	\$	1.255.601,93	1/01/2018
TOTAL SALDO AÑO		\$	17.117.223,16	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2018	\$	2.025.566,05	1/02/2018
MARZO 1°	2018	\$	925.566,05	1/03/2018
ABRIL 1°	2018	\$	925.566,05	1/04/2018
MAYO 1°	2018	\$	1.225.566,05	1/05/2018
JUNIO 1°	2018	\$	1.825.566,05	1/06/2018
JULIO 1°	2018	\$	2.325.566,05	1/07/2018
AGOSTO 1°	2018	\$	925.566,05	1/08/2018
SEPTIEMBRE 1°	2018	\$	925.566,05	1/09/2018
OCTUBRE 1°	2018	\$	925.566,05	1/10/2018
NOVIEMBRE 1°	2018	\$	2.825.566,05	1/11/2018
DICIEMBRE 1°	2018	\$	3.125.566,05	1/12/2018
ENERO 1°	2019	\$	825.566,05	1/01/2019
TOTAL SALDO AÑO		\$	18.806.792,60	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2019	\$	689.937,56	1/02/2019
MARZO 1°	2019	\$	1.089.937,56	1/03/2019
ABRIL 1°	2019	\$	1.089.937,56	1/04/2019
MAYO 1°	2019	\$	1.589.937,56	1/05/2019
JUNIO 1°	2019	\$	589.937,56	1/06/2019
JULIO 1°	2019	\$	1.089.937,56	1/07/2019
AGOSTO 1°	2019	\$	1.089.937,56	1/08/2019



SEPTIEMBRE 1°	2019	\$	1.789.937,56	1/09/2019
OCTUBRE 1°	2019	\$	3.489.937,56	1/10/2019
NOVIEMBRE 1°	2019	\$	889.937,56	1/11/2019
DICIEMBRE 1°	2019	\$	2.489.937,56	1/12/2019
ENERO 1°	2020	\$	1.089.937,56	1/01/2020
TOTAL SALDO AÑO		\$	16.979.250,72	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2020	\$	1.260.555,19	1/02/2020
MARZO 1°	2020	\$	2.260.555,19	1/03/2020
ABRIL 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/04/2020
MAYO 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/05/2020
JUNIO 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/06/2020
JULIO 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/07/2020
AGOSTO 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/08/2020
SEPTIEMBRE 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/09/2020
OCTUBRE 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/10/2020
NOVIEMBRE 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/11/2020
DICIEMBRE 1°	2020	\$	4.660.555,19	1/12/2020
ENERO 1°	2021	\$	4.660.555,19	1/01/2021
TOTAL SALDO AÑO		\$	50.126.662,28	

MES CANON	AÑO		SALDO	FECHA EXIGIBILIDAD
FEBRERO 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/02/2021
MARZO 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/03/2021
ABRIL 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/04/2021
MAYO 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/05/2021
JUNIO 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/06/2021
JULIO 1°	2021	\$	4.735.590,13	1/07/2021
TOTAL SALDO AÑO		\$	28.413.540,78	

VALOR TOTAL CAPITAL	\$	207.996.849,78
----------------------------	-----------	-----------------------

- a) Por la suma de \$9.471.180⁰⁰, correspondiente a la cláusula penal pactada entre las partes, estipulación Vigésima Primera del contrato de arrendamiento adosado para el cobro judicial.



b) Sobre las costas y agencias en derecho se resolverá en su debido momento.

SEGUNDO.- ABSTENERSE de librar mandamiento de pago en relación a los cánones de arrendamiento exigidos desde el mes de agosto de 2021 al enero de 2022, por lo indicado en la motiva.

TERCERO.- ABSTENERSE de librar mandamiento por los intereses de mora del saldo de cada canon adeudado, por la expresa prohibición legal establecida en la norma, según lo indicado en la parte motiva

CUARTO.- ABSTENERSE de librar mandamiento de pago en relación a las facturas correspondientes a los servicios de públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario, presentadas para su cobro, según lo expuesto en la parte motiva.

QUINTO.- Notificar personalmente el presente proveído a la parte demandada en la forma establecida en el art. 291 y ss. del Código General del Proceso, a las direcciones físicas aportada en el escrito genitor. Se advierte a la parte ejecutante que, si su deseo es notificar de acuerdo a los lineamientos de la Ley 2213 de 2022, deberá allegar el juramento exigido en el artículo 8° de la citada norma, de acuerdo a lo indicado en el auto inadmisorio de data 1° de noviembre de 2023.

SEXTO.- Correr traslado a la parte demandada por el término de cinco (5) días para cancelar la obligación y de diez (10) días para proponer excepciones con expresión de su fundamento fáctico, los cuales correrán en forma simultánea. Al presente juicio se le dará el trámite previsto para el proceso ejecutivo y lo pertinente al art. 422 y ss del C.G.P.

SÉPTIMO.- Comunicar el presente auto a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 630 del Estatuto Tributario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

JSS

Firmado Por:
Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
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: **6ecef49d6cfa7151b94aa9472b7b646bd6cd81a8905a94411ed6e6ff1ccba392**

Documento generado en 22/11/2023 05:20:53 PM

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