



**Rad. 170014003009-2021-00243**

**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL**

Manizales, Caldas, veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Se decide sobre el mandamiento de pago a que se contrae la presente acción ejecutiva, promovida a través de apoderado, por la sociedad **Administradora Bienes Raíces S.A.S.**, en contra de los señores **Carlos Alberto Vélez Buitrago, Carmenza Vélez Buitrago y Manuel Tiberio Ramírez.**

Correspondió por reparto de la oficina judicial la demanda en referencia, en donde se aportó como título ejecutivo un –*Contrato de Arrendamiento Vivienda Urbana celebrado entre la Inmobiliaria Fortaleza y los señores Carlos Alberto Vélez Buitrago, Carmenza Vélez Buitrago y Manuel Tiberio Ramírez.*

Con el fin de resolver lo pertinente, a ello se apresta el Despacho, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES:**

Presenta la sociedad demandante – Administra Bienes Raíces SAS-, como pretensio título ejecutivo el –*Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana*-, suscrito el 09 de noviembre de 2012, entre la Inmobiliaria Fortaleza en calidad de Arrendadora y los señores Carlos Alberto Vélez Buitrago, en calidad de Arrendatario, y Carmenza Vélez Buitrago y Manuel Tiberio Ramírez, en calidad de coarrendatarios, así mismo presenta al cobro unas facturas generadas por concepto de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario, las cuales afirma no fueron canceladas por los demandados.

En virtud de lo anterior, la parte demandante pretende que se libere mandamiento de pago por las sumas de los (i) cánones de arrendamiento adeudados correspondiente los meses de julio, agosto y 18 días del mes de septiembre de 2020, con sus respectivos intereses moratorios, (ii) por el saldo insoluto de las facturas de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario con sus respectivos intereses moratorios, (iii) por la cláusula penal, y (iv) pide que se condene a la parte ejecutada al pago de las costas que se llegaren a causar.

Bajo tal panorama, en primer lugar es pertinente recordar que el artículo 14 de la Ley 820 de 2003, determina que las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento son exigibles y pueden cobrarse mediante proceso ejecutivo, para lo que estipula que “(...) *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. ....”;* de este modo, es diáfano que el arrendador puede acudir a la vía de la acción ejecutiva con la finalidad de obtener la satisfacción de su crédito.

A su turno, en cuanto a los contratos en general y seguidamente el atinente al arrendamiento, el artículo 1602 del Código Civil establece que “(...) *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”. Así mismo, el canon 1973 Ejudem, determinó que “(...) **El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.**” (Destaca el Despacho), y seguidamente el artículo 1977 de la misma norma adjetiva, le dio la denominación a las partes contractuales en el aludido convenio para lo que refirió que “(...) **En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.**”; por lo precedente, se puede concluir que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo -*relatividad de los contratos*- entre las partes contractuales, y en esa medida son aquellas las legitimadas para demandar el incumplimiento o cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Teniendo en cuenta lo anterior y una vez analizado el contrato de arrendamiento adosado al líbello y sobre el cual se pretende demandar ejecutivamente, el despacho vislumbra que la sociedad Administra Bienes Raíces SAS, carece de legitimidad en la causa por activa para asistir como acreedora y adelantar el recaudo forzoso pretendido, ello por cuanto, el convenio arrojado al cartulario fue rubricado por la – Inmobiliaria Fortaleza-, en calidad de arrendadora, de ahí que, es dicha inmobiliaria la facultada para reclamar el pago de las obligaciones adeudas; no obstante, la presente ejecución fue incoada por la sociedad – Administra Bienes Raíces SAS y no obra en el plenario documento que dé cuenta que el contrato fuera cedido, o las razones que dan cuenta de la legitimidad que le asisten para demandar.

Así las cosas, se puede colegir con claridad que la parte demandante en este proceso carece de capacidad jurídica para incoar la demanda impetrada, al no ser parte dentro del contrato que sirve de puntal, no cumpliéndose con lo previsto en el artículo



422 del C.G.P., esto es, que se trate de una obligación en favor del acreedor demandante.

En síntesis, este sentenciador vislumbra que si bien existe un contrato de arrendamiento, también es que la persona jurídica legitimada para presentar su cobro es la Inmobiliaria Fortaleza, y por tal motivo, la persona jurídica que hoy pretende su pago carece de legitimidad para ejecutar y no cuenta con la calidad de acreedora de las obligaciones que se tildan de incumplidas y, por ende, el Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado por ella.

En virtud de lo antes consignado, el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, **RESUELVE:**

**PRIMERO.- ABSTENERSE** de librar el mandamiento de pago solicitado por la sociedad **Administradora Bienes Raíces S.A.S.**, en contra de los señores **Carlos Alberto Vélez Buitrago, Carmenza Vélez Buitrago y Manuel Tiberio Ramírez**, por lo dicho en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO.- NO SE ORDENA** ningún tipo de desglose por haberse presentado la presente demanda en formato digital.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA**  
**JUEZ**





Firmado Por:

**JORGE HERNAN PULIDO CARDONA**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 009 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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: **4447422f60972feec660159bba6618805317d21bb0abb7362d8f86bd648b28b6**

Documento generado en 29/04/2021 09:48:40 AM