

Señor  
JUEZ DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
E. S. D

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	CONTINENTAL DE BIENES
DEMANDADO	GUTIERREZ GUTIERREZ JUAN CARLOS FABIO ALBERTO CARDONA ARBELAEZ
RADICADO:	2021-000290-00
REFERENCIA	SUBSANACIÓN

**LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 67.039.049 de Cali (V), abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional No. 162.809 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de **CONTINENTAL DE BIENES** en el proceso EJECUTIVO bajo el radicado **No. 2021-00290-00**, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de subsanar los yerros de la demanda, cumpliendo los requisitos señalados en el Auto de fecha 24 de mayo del 2021

**PRIMERO:** Conforme a lo expuesto por parte del juzgado se procede a corregir hechos y pretensiones con la finalidad de dar cumplimiento al numeral 5 del artículo 82 del Código General del Proceso.

**SEGUNDO:** Se establece que la suma a la que se hace alusión en el **numeral TERCERO del acápite de los hechos** de la demanda presentada, se refiere al valor del canon establecido al momento de suscripción del contrato, es decir, al canon para la vigencia establecida entre el 01 de julio del 2007 y el 30 de abril del 2008, el cual se pacto por valor de **CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 417.382)**

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$417.382) mas IVA a la tarifa vigente, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

++IMAGEN SUSTRADA DEL CONTRATO++

**TERCERO:** En razón a lo expuesto por parte del juzgado, se procede a dar claridad en lo siguiente:

1. Por error de digitación se omite en la demanda presentada establecer en el **numeral CUARTO del acápite de los hechos** el valor actual del canon de arrendamiento, el cual se ha modificado conforme a los incrementos que al mismo le han sido aplicables año tras año en razón de sus prorrogas, motivo por el cual se procede a corregir dicho hecho quedando de la siguiente forma:

*“CUARTO: conforme la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento se establece que vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades contadasentre el 01 de mayo y el 30 de abril, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automáticas y sinnecesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en el IPC de los penúltimos doce (12) meses a la fecha de renovación más tres (3) puntos, conforme los incrementos, el canon actual se encuentra por valor de **UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**”*

Se relaciona a continuación incrementos que han sido aplicables al canon año tras año, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

VIGENCIA	VALOR CANON	INCREMENTO ICP	TRES PUNTOS
2007	417.382	5,65%	8,65%
2008	453.486	7,67%	10,67%
2009	501.872	2,00%	5,00%
2010	526.966	3,17%	6,17%
2011	559.480	3,73%	6,73%
2012	597.133	2,44%	5,44%
2013	629.617	1,94%	4,94%
2014	660.720	3,66%	6,66%
2015	704.724	6,77%	9,77%
2016	773.575	5,75%	8,75%
2017	841.263	4,09%	7,09%
2018	900.909	3,18%	6,18%
2019	956.585	3,80%	6,80%
2020	1.021.633		

2. En este orden de ideas, es correcto enunciar en el **numeral NOVENO del acápite de los hechos** de la demanda presentada, que la parte pasiva de la litis a la fecha adeuda un saldo por valor **de OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS (\$895.373)** correspondiente al canon del mes Abril del 2021, toda vez que el valor del canon actual es superior al valor en cobro.

**CUARTO:** En razón a lo expuesto por parte del juzgado, se procede a corregir el **numeral DECIMO PRIMERO del acápite de los hechos**, debido a que por un error de digitación se estableció de forma errada el valor de la clausula penal, toda vez que el mismo debe de encontrarse en concordancia a lo establece el Art 867 del Código de Comercio *“Código de Comercio Artículo 867. **Cláusula penal** Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse. Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella. Cuando la prestación principal no esté determinada ni sea determinable en una suma cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.”*, razón por la cual se modifica dicho numeral quedando de la siguiente forma:

*“DECIMO PRIMERO: conforme lo anterior y en concordancia con el Artículo 867 del Código de Comercio, al momento de la presentación de esta demanda se adeuda por los demandados la suma **de UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**, por concepto de clausula penal, valor que debe ser cancelado en favor de mi mandante.”*

**QUINTO:** En razón a lo mencionado por parte del juzgado, se establece que conforme a los incrementos que al canon de arrendamiento le han sido aplicables año tras año en razón de sus prorrogas, se realiza el recobro de un SALDO CORRESPONDIENTE AL MES DE ABRIL DEL 2021, toda vez que el valor del canon actual es superior a lo solicitado. Para mayor claridad se relaciona en el siguiente cuadro, los incrementos que de forma anual han sido aplicables conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento en su clausula **SEXTA**, donde se logra evidenciar lo enunciado con anterioridad:

VIGENCIA	VALOR CANON	INCREMENTO IPC	TRES PUNTOS
2007	417.382	5,65%	8,65%
2008	453.486	7,67%	10,67%
2009	501.872	2,00%	5,00%
2010	526.966	3,17%	6,17%
2011	559.480	3,73%	6,73%
2012	597.133	2,44%	5,44%
2013	629.617	1,94%	4,94%
2014	660.720	3,66%	6,66%
2015	704.724	6,77%	9,77%
2016	773.575	5,75%	8,75%
2017	841.263	4,09%	7,09%
2018	900.909	3,18%	6,18%
2019	956.585	3,80%	6,80%
2020	1.021.633		

**SEXTO:** En razón a la establecido por el juzgado en el auto inadmisorio de la demanda se procede a corregir el numeral **SEGUNDO** del acápite de las pretensiones, quedando de la siguiente forma:

**PRETENSIONES**

2. Por la suma de **UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**, por concepto de cláusula penal pactada en la cláusula DECIMA TERCERA del contrato de arrendamiento y en concordancia con el artículo 867 del Código de Comercio equivalente a un canon de arrendamiento.

**SEPTIMO:** Se aporta nuevamente el escrito de la demanda, para que todo obre y conste en un mismo documento.

Por lo anterior, solicito quede surtida la etapa de subsanación y como consecuencia sea admitida la demanda.

Del señor juez,

Atentamente,



**LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**  
**CC. No. 67.039.049**  
**T.P. No. 162809 del C.S. de la Judicatura**

Señor  
JUEZ DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
E. S. D

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	CONTINENTAL DE BIENES
DEMANDADO	GUTIERREZ GUTIERREZ JUAN CARLOS FABIO ALBERTO CARDONA ARBELAEZ
RADICADO:	2021-000290-00
REFERENCIA	SUBSANACIÓN

**LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**, persona mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía N° 67.039.049 expedida en Cali, Valle del Cauca; abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional N° 162.809 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en condición de apoderada de **CONTINENTAL DE BIENES- BIENCO SAS INC hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.**, por el presente documento formulo demanda **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA** en contra de las personas determinadas en el acápite de partes, de acuerdo a los hechos que en adelante se detallan:

**PARTES**

**Parte Demandante:**

**CONTINENTAL DE BIENES S.A.S** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S** entidad constituida en debida forma, identificada con **Nit No. 805.000.082-4**, con domicilio en la ciudad de Cali, Representada Legalmente por **FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.608.744, mayor y vecino de la ciudad de Cali, o quien haga sus veces, todo de conformidad a lo establecido en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

**Parte Demandada:**

**GUTIERREZ GUTIERREZ JUAN CARLOS**, persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(a) con **C.C. No. 94.457.989** en calidad de Arrendatario.

**CARDONA ARBELAEZ FABIO ALBERTO**, persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(a) con **C.C. No. 70.904.698**, en calidad de deudor solidaria.

**HECHOS**

Con base en el numeral 5 del Artículo 82 del Código General del Proceso, me permito presentar los siguientes fundamentos de hecho que dan lugar a la presente demanda:

**PRIMERO:** Entre **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER**

S.A.S., calidad de arrendador y **GUTIERREZ GUTIERREZ JUAN CARLOS**, persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(a) con **C.C. No. 94.457.989**, en calidad de arrendatario y **CARDONA ARBELAEZ FABIO ALBERTO**, persona mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado(a) con **C.C. No. 70.904.698**, en calidad de deudor solidario, suscribieron el pasado **01 DE JULIO DE 2007** un contrato de arriendo para **ACTIVIDAD COMERCIAL**.

**SEGUNDO:** El inmueble se encuentra ubicado en la **CARRERA 27 # 8 – 48 BARRIO ALAMEDA, CALI – VALLE DEL CAUCA**

**TERCERO:** Conforme a la cláusula **QUINTA** del contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se pactó en **CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MCTE (\$ 417.382)**, pagaderos los **CINCO (05)** días de cada periodo mensual de forma anticipada.

**CUARTO:** conforme la cláusula **SEXTA** del contrato de arrendamiento se establece que vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades contadas entre el 01 de mayo y el 30 de abril, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automáticas y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en el IPC de los penúltimos doce (12) meses a la fecha de renovación más tres (3) puntos, conforme los incrementos, el canon actual se encuentra por valor de **UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**

Se relaciona a continuación incrementos que han sido aplicables al canon año tras año, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

VIGENCIA	VALOR CANON	INCREMENTO ICP	TRES PUNTOS
2007	417.382	5,65%	8,65%
2008	453.486	7,67%	10,67%
2009	501.872	2,00%	5,00%
2010	526.966	3,17%	6,17%
2011	559.480	3,73%	6,73%
2012	597.133	2,44%	5,44%
2013	629.617	1,94%	4,94%
2014	660.720	3,66%	6,66%
2015	704.724	6,77%	9,77%
2016	773.575	5,75%	8,75%
2017	841.263	4,09%	7,09%
2018	900.909	3,18%	6,18%
2019	956.585	3,80%	6,80%
2020	1.021.633		

**QUINTO:** Así mismo, las partes pactaron en la cláusula **OCTAVA** que la vigencia del contrato de arriendo comenzará a contarse el día 01 de Julio de 2007.

**SEXTO:** Según la cláusula **NOVENA** las prórrogas del presente contrato se registrarán de acuerdo al Código de Comercio.

**SEPTIMO:** Conforme a la cláusula **DÉCIMA** del contrato de arrendamiento, se estipuló que el pago de los servicios públicos domiciliarios estará a cargo del ARRENDATARIO.

**OCTAVO:** el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s) incurrieron en mora por el pago de los cánones, y otros factores que se deriven de los anteriores al ARRENDADOR desde el mes de **ABRIL DE 2021**; de manera que han incumplido con lo estipulado en el contrato de arriendo por mora en el pago.

**NOVENO:** A la fecha de la presentación de esta demanda y conforme a pagos de menor valor al canon estipulado realizados por el Arrendatario(a) y su(s) Deudor(es) Solidario(s), adeudan los valores discriminados de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR
SALDO INSOLUTO CANON DE ABRIL DE 2021	\$ 895.373
TOTAL	\$ 895.373

**DECIMO:** El incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario y los deudores solidarios del contrato dan lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula denominada **DECIMA TERCERA** que reza lo siguiente:

**DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

**DECIMO PRIMERO:** conforme lo anterior y en concordancia con el Artículo 867 del Código de Comercio, al momento de la presentación de esta demanda se adeuda por los demandados la suma de **UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**, por concepto de clausula penal, valor que debe ser cancelado en favor de mi mandante.

**DECIMO SEGUNDO:** El Arrendatario renuncio expresamente a todos los requerimientos privados y judiciales para la constitución en mora de las obligaciones pecuniarias inherentes a este contrato, tal como se desprende de la cláusula **DECIMA QUINTA** del contrato de arrendamiento.

**DECIMO TERCERO:** El representante legal de la SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S, FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ, confiere poder a AFIANZADORA NACIONAL S.A., para la representación jurídica, quien a su vez designa a la suscrita como apoderada para instaurar la presente acción.

**DECIMO CUARTO:** A la fecha el demandado no ha realizado la entrega del inmueble por lo que se siguen generando cánones de arrendamiento.

**DECIMO QUINTO:** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el artículo 245 del C.G.P., afirmo que el contrato de arrendamiento que se aporta de manera escaneada, debido a la modalidad de radicación electrónica, se encuentra bajo custodia de la suscrita, en las oficinas de AFIANZADORA NACIONAL S.A., ubicada en la Calle 10 No. 4 – 47 Piso 10 Edificio Corficolombiana de la ciudad de Cali.

### **PRETENSIONES**

Señor Juez con base en el numeral 4 del Artículo 82 y Artículo 430 del Código General del Proceso, solicito a Usted que se libre mandamiento de pago en contra de los demandados(s) **GUTIERREZ GUTIERREZ JUANCARLOS**, identificado(a) con **C.C. No. 94.457.989** y **CARDONA ARBELAEZ FABIO ALBERTO**, identificado(a) con **C.C. No. 70.904.698**, y a favor de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.**, identificada con Nit. **805.000.082-4**, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA YCUATRO PESOS M/CTE (\$ 895.374)**, por concepto de un saldo insoluto del canon de arrendamiento de **ABRIL del 2021**.
2. Por la suma de **UN MILLON VEINTIUN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.021.633)**, por concepto de cláusula penal pactada en la cláusula DECIMA TERCERA del contrato de arrendamiento y en concordancia con el articulo 867 del Código de Comercio equivalente a un canon de arrendamiento.
3. Por los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta que se realice la entrega del inmueble al arrendador teniendo en cuenta que a la fecha el inmueble se encuentra habitado.
4. Por las costas y agencias en derecho, en el momento procesal pertinente.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los arts.: 1495, 1502, 1527, 1551, 1592, 1594, 1595, 1602, 1608, 1668, 1973, 2000 y demás normas concordantes en el Código Civil; arts.: 518 y SS del Código de Comercio, arts.: 26, 28, 82, 92, 108, 291, 292, 422, 426, 428, 437, 463, 593, 599 y SS. Y demás normas concordantes en el Código General del Proceso, art. 14, 15 y 43 de la Ley 820 del 10 de junio de 2003.

### **COMPETENCIA Y CUANTIA**

Señor juez con fundamento en el artículo 17 y 25 del Código General del Proceso, es usted competente, para conocer de la presente demanda en razón que el mismo no excede de 40 S.M.L.M.V; además de ello con fundamento del artículo 26 del C.G.P en razón al lugar de cumplimiento de la obligación.

- Estimo la cuantía de esta demanda en **UN MILLON NOVECIENTOS DIECISIETE MIL SIETE PESOS M/CTE (\$1.917.007).**

### **PROCEDIMIENTO**

Por tratarse de una demanda Ejecutiva de Mínima Cuantía, el proceso a seguir es el establecido en Sección Segunda, Título Único Capítulo I, del Código de General del Proceso, además de las de las normas concordantes de la misma codificación.

### **PRUEBAS**

Señor Juez de forma respetuosa con base en el numeral 6 del Artículo 82 del Código General del Proceso, se aportan como pruebas las siguientes:

1. Contrato de arrendamiento en digital. De conformidad con el inciso segundo del Artículo 245 del C.G.P, manifiesto bajo la gravedad de juramento que la parte demandante cuenta con el documento original y podrá ser exhibido en cualquier momento cuando bien lo requiera el despacho.
2. Certificado de existencia y Representación Legal de **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.**
3. Certificado de existencia y Representación Legal **AFIANZADORA NACIONAL S.A. – AFIANSA**

### **ANEXOS**

Señor Juez, de forma respetuosa con base en el Artículo 84 del Código de General del Proceso, me permito aportar como anexos, lo siguiente:

1. Los documentos anunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder otorgado por el representante legal suplente de conformidad a lo indicado en el artículo 74 del C.G.P
3. Certificación expedida por el Consejo Superior de la Judicatura donde se evidencian las direcciones de notificación electrónica registradas.

### **NOTIFICACIONES**

Señor Juez de forma respetuosa con base en el numeral 10 del Artículo 82 del Código General del Proceso, se tengan como direcciones para notificación las siguientes:

#### **Parte Demandante:**

Las que me corresponde las oír en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 10 No. 4 – 47 Piso 10 Edificio Corficolombiana en la ciudad de Cali; Teléfono 4852500 ext. 112 en Cali, Celular 3212014370, y a los correos electrónicos: [juridicoafiansa@gmail.com](mailto:juridicoafiansa@gmail.com) , [abogadosusbucaramanga@afiansa.com](mailto:abogadosusbucaramanga@afiansa.com)



**AFIANZADORA NACIONAL S.A.** en la oficina ubicada en la Calle 10 No. 4 – 47 Piso 10 Edificio Corficolombiana en la ciudad de Cali; Teléfono 4852500 ext. 112 en Cali, Celular 3212014370, y a los correos electrónicos: [financiero@afiansa.com](mailto:financiero@afiansa.com) , [juridicoafiansa@gmail.com](mailto:juridicoafiansa@gmail.com) , [abogadosusbucaramanga@afiansa.com](mailto:abogadosusbucaramanga@afiansa.com)

**SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.**, su representante legal o quien haga sus veces, recibirá las notificaciones en la oficina ubicada en la Calle 10 No. 4 – 47 Piso 10 Edificio Corficolombiana en la ciudad de Cali y al correo electrónico: [juridicoafiansa@gmail.com](mailto:juridicoafiansa@gmail.com)

**Parte Demandada:**

**GUTIERREZ GUTIERREZ JUAN CARLOS**, en la **KR 41 B # 12 - 05 DEPARTAMENTAL** de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, teléfono: 3267126, Celular: 3136005171 y al correo electrónico: [JUANCARLOS848@HOTMAIL.COM](mailto:JUANCARLOS848@HOTMAIL.COM)

**CARDONA ARBELAEZ FABIO ALBERTO**, en la **CL 19 # 17 C - 02** de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, teléfono: 3254701, Celular: 3006172801 y al correo electrónico: me permito **manifestarle Bajo La Gravedad Del Juramento** que tanto mi mandante como la suscrita no tenemos conocimiento del correo electrónico de la demandada.

**Dando cumplimiento al artículo 8 del decreto 806 de 2020, Afirmo bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada en este documento, que las direcciones físicas y electrónicas aportadas para notificación de los demandados han sido obtenidas de la han sido obtenidas de las solicitudes de arrendamiento, actualización e información telefónica validada al momento de la gestión de cobro que se le viene realizando a los demandados por parte de Afianzadora Nacional.**

Del señor juez,

Atentamente,



**LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA**

**CC. No. 67.039.049**

**T.P. No. 162809 del C.S. de la Judicatura**