



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín
 Medellín, diez (10) de agosto (08) del año dos mil veintiuno (2021)

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| Proceso | EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA |
| Demandante | ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U. |
| Demandado | RUBIELA SIERRA MURCIA |
| Radicado | 05001-40-03-015-2021-00351-00 |
| Asunto | ORDENA SEGUIR ADELANTE EJECUCIÓN |
| Providencia | A.I. N° 1747 |

LA PRETENSIÓN

Mediante apoderado judicial idóneo ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U. formuló demanda ejecutiva en contra de RUBIELA SIERRA MURCIA, para que previo los trámites de un proceso ejecutivo de Mínima cuantía, se libraré a su favor y en contra de la accionada, mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

| Nro. CANON DE ARRENDAMIENTO | PERIODO VIGENCIA | CAPITAL (VALOR CANON MENSUAL) | INTERESES DE MORA DESDE | INTERESES MORATORIOS ART. 30 de la ley 675 de 2001. liquidados mensualmente a la tasa máxima permitida por la ley y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación. DESDE: |
|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------|---|
| 1 | 1 Febrero 2021 al 28 de Febrero de 2021 | \$1.553.000. | 04 de febrero de 2021 | 1.5 veces el Bancario Corriente |
| 2 | 01 Marzo 2021 al 31 de marzo de 2021 | \$1.553.000. | 04 de marzo de 2021 | 1.5 veces el Bancario Corriente |

SEGUNDO: Por los cánones de arrendamiento que se sigan causando, en el transcurso del presente proceso y hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva o auto que ordene seguir adelante la ejecución, siempre y cuando sean debidamente acreditados por la parte demandante. Art. 88 del C.G. del P.

Finalmente, solicita el pago de las costas y agencias de derecho del proceso, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO; CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Entre ARRENDAMIENTOS SANTA FE, en calidad de arrendador, y RUBIELA SIERRA MURCIA, KAREN JOHANNA CAMARGO, y NICOLÁS RODRIGO BETANCUR, en calidad de arrendatarios, se celebró el pasado 5 de diciembre de 2018, el contrato de arrendamiento FBB131854, cuyo objeto es el siguiente bien inmueble: "Situado en la Calle 44A y marcado en su puerta de entrada con el No. 69 –57 (401) del municipio de Medellín y que linda: por el frente con escalas; por ambos costados con otras propiedades y por la parte de atrás con la propiedad que es o fue de Cecilia Álzate"



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín

SEGUNDO: CANON Y VIGENCIA DEL CONTRATO. El término de duración del contrato pactado fue de seis (6) meses, contados a partir del 5 de diciembre de 2018, el cual se prorrogó conforme a lo pactado, con un canon inicial de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$1.450.000), pagadero dentro de los tres primeros días del respectivo periodo de pago.

TERCERO: REAJUSTE DEL CANON. De conformidad con lo previsto en el contrato, el canon de arrendamiento fue reajustado y su valor para el momento de la entrega quedó fijado en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS (\$1.553.000).

CUARTO: IMBUEBLE SIN Entregar. los arrendatarios, a la fecha de presentación de esta demandada, NO han realizado LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE a la parte demandante.

QUINTO: SERVICIOS PÚBLICOS. De conformidad con lo previsto en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, los arrendatarios se obligaron a “pagar los servicios de agua, energía, gas, alcantarillado, teléfono y tasa de aseo y en general lo que sea facturado como servicios públicos del inmueble.”

SEXTO: PERIODOS DE PAGO. En las denominadas “CLÁUSULAS ADICIONALES” del contrato de arrendamiento se indicó que “los arrendatarios hemos cancelado el valor correspondiente a los días del 5 al 30 de diciembre de 2018”, quedando de esta forma que el periodo de arrendamiento es desde el 1 al 30 de cada mes, cuyo canon deberá ser pagado en forma anticipada, dentro de los tres primeros días del respectivo periodo.

SÉPTIMO: CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS. Al momento de presentación de la presente demanda, la demandada adeuda los siguientes CÁNONES DE ARRENDAMIENTO de:

- Canon del mes de febrero 2021, por valor de \$1.553.000.
- Canon del mes de marzo de 2021, por valor de \$1.553.000.

OCTAVO: OBLIGACIÓN SUCESIVA. Además de las referidas sumas vencidas, los demandados deberán reconocer y pagar a la parte demandante las sumas correspondientes a cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen hasta la fecha de entrega material del inmueble, acorde en lo previsto en el artículo 431 del Código General del Proceso; así como el pago de los servicios públicos domiciliarios que se causen antes y luego de la entrega del inmueble que correspondan a consumos y financiaciones por Covid-19 que correspondan a la tenencia del inmueble por parte de los arrendatarios.

NOVENO: INTERESES DE MORA PACTADOS. En la cláusula decimoctava del contrato estableció “Los arrendatarios reconocerán al arrendador intereses por razón de cualquier suma que queden a deber al finalizar este contrato, a la tasa que certifique la superintendencia Bancaria sobre el monto de intereses corriente bancario vigente al momento de la acusación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago.”

DECIMO: ABONOS. En el evento que los demandados hayan realizado abonos y presenten los respectivos recibos, solicito al despacho que sean tenidos en cuenta al momento de la liquidación.



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Por ultimo manifiesta que se exhibe, como fundamento de la presente demanda un título ejecutivo, más específicamente el contrato de arrendamiento.

ACTUACIONES PROCESALES

Considerando que reunía los requisitos, mediante auto del veintitrés (23) de abril de 2021, se libró mandamiento de pago al considerar que se reunían los requisitos formales y sustanciales para ello.

De cara a la vinculación de la ejecutada RUBIELA SIERRA MURCIA, se hizo en debida forma, notificándose por correo electrónico, del auto que libró mandamiento de pago en su contra, según la información aportada por la parte demandante, de conformidad con el artículo 8 del decreto 806 del año 2020 y artículos 291 a 292 de C.G.P

Precluido el término para contestar la demanda y proponer excepciones, los demandados no ejercieron medios de defensa frente a las pretensiones formuladas, entiéndase, por tanto, con el silencio guardado frente a los hechos y pretensiones de la demanda, que la parte ejecutada está dejando que el proceso continúe conforme a lo planteado por activa.

EL DEBATE PROBATORIO

El acervo probatorio está constituido con los siguientes medios de prueba:

- ✓ 1. Copia digitalizada del contrato de arrendamiento. El contrato original reposa en la oficina de ARRENDAMIENTOS SANTA FE y será aportado cuando el juzgado así lo requiera.
- ✓ 2. Formato solicitud de arrendamiento.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Examinados los presupuestos procesales se aprecia que el proceso se ajusta las normas que lo regulan porque se adelantó por el juez competente para conocer del asunto en razón de su naturaleza, factor objetivo y territorial, así como la cuantía.

Así mismo, la vinculación de la demandada se hizo en debida forma, notificándose por correo electrónico del auto que libró mandamiento de pago en su contra.

De la misma manera, se observa que se dan las condiciones para ordenar seguir adelante con la ejecución, pues, la demanda fue presentada en debida forma de conformidad con las exigencias formales previstas en los artículos 82 y siguientes del C. G del P. Las partes tienen capacidad para acudir al proceso al tenor de lo previsto por el artículo 54 ibídem, y se da el presupuesto de la legitimación en la causa por activa y pasiva.

Al cumplirse con el trámite del proceso, teniendo en cuenta la observancia de las normas reguladoras de la materia, la satisfacción de los presupuestos procesales, sin que se aprecien vicios anulatorios que puedan invalidar lo actuado, es necesario proceder a su decisión, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín

Anexo especial a la demanda son los documentos que prestan mérito ejecutivo, conforme al artículo 422 del C. G del P.,

En este asunto el título ejecutivo lo constituye el contrato de arrendamiento de inmueble, en el cual constan las obligaciones a cargo de los demandados.

En cuanto a su origen, dichos documentos provienen de los deudores aquí demandados y que no fue cuestionado ni puesto en duda en su oportunidad legal. De lectura del documento emergen los elementos constitutivos de la obligación a cargo de la parte demandada, sin necesidad de hacer ningún esfuerzo interpretativo para establecer la conducta que de ella puede exigirse.

Además de ser clara y expresa, dichas obligación es actualmente exigible, por cuanto se encuentra en situación de solución o pago inmediato, toda vez que, para el momento de la presentación de la demanda, el plazo para el pago de cada una de ellas se encontraba vencido.

De igual manera, tal como se encuentra indicado en el Art. 443 numeral 4 del C.G del P., si las excepciones no prosperan o prosperan parcialmente, en la sentencia se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma que corresponda.

En cuanto al art. 422 del C. G del P., se observa que el documento reúne las exigencias que dicha norma exige, es decir, contiene una obligación expresa, toda vez que en él aparecen consignadas, en forma determinada, obligaciones a cargo del deudor, las cuales se leen nítidas y por las que se demanda; obligaciones claras, pues del contrato de arrendamiento se emana un compromiso a cargo de los obligados, que no deja margen para ninguna duda y obligación exigible al encontrarse en una situación de solución o pago inmediato.

Además, la accionada fue notificada en debida forma, sin oponerse a los pedimentos de la parte actora, por lo tanto, habrá de seguirse la ejecución en su contra en la forma y términos del mandamiento de pago, al igual que en la forma dicha de manera precedente, tal como lo dispone el inciso 2º del art. 440 del C. G del P.

Igualmente, se ordenará el remate de los bienes embargados o los que posteriormente se lleguen a embargar, previo avalúo.

Se condenará al pago de costas y agencias en derecho a la parte ejecutada y a favor de la parte ejecutante.

En mérito de lo expuesto, este juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Se ordena seguir adelante la ejecución a favor de ARRENDAMIENTOS SANTA FE E.U. en contra de RUBIELA SIERRA MURCIA, por las siguientes sumas de dinero:



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Quince Civil Municipal de Oralidad de Medellín

| Nro. CANON DE ARRENTAMIENTO | PERIODO VIGENCIA | CAPITAL (VALOR CANON MENSUAL) | INTERESES DE MORA DESDE | INTERESES MORATORIOS ART. 30 de la ley 675 de 2001. liquidados mensualmente a la tasa máxima permitida por la ley y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación. DESDE: |
|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | 1 Febrero 2021 al 28 de Febrero de 2021 | \$1.553.000. | 04 de febrero de 2021 | 1.5 veces el Bancario Corriente |
| 2 | 01 Marzo 2021 al 31 de marzo de 2021 | \$1.553.000. | 04 de marzo de 2021 | 1.5 veces el Bancario Corriente |

SEGUNDO: Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 440 del C. G del P. se ordena el remate de los bienes embargados o los que posteriormente se lleguen a embargar.

TERCERO: Se condena al pago de costas a parte demandada y a favor de la parte demandante.

CUARTO: Ejecutoriado el presente proveído, cualquiera de las partes podrá presentar la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación, y con sus respectivos abonos, en caso de haberse presentado, de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

NOTIFÍQUESE,

JOSÉ RICARDO FIERRO MANRIQUE
JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Firmado Por:

Jose Ricardo Fierro Manrique

Juez

Civil 015

Juzgado Municipal

Antioquia - Medellin

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: **ed876b196598b40ed7a8501977f4f02233f31d7f80cb5b8cda78a86ff57861ec**

Documento generado en 10/08/2021 04:53:06 PM