



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, veintiséis (26) de julio del dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA No. 228

Radicado: 76001-40-03-019-2023-00346-00

Tipo de Asunto: EJECUTIVO MINIMA CUANTIA

Demandante: BIENESTAR INMOBILIARIO & LAWYERS SAS

Demandado: **LINA MARCELA ARCHER**

MARIO JAVIER TELLO GONZALEZ

Al revisar el presente asunto, se tiene que los demandados confieren poder a un profesional del derecho para que los represente, de acuerdo al art. 75 del CGP, siendo procedente, se reconocerá personería jurídica al abogado.

El apoderado a nombre de los demandados, mediante memorial remitido al correo electrónico del juzgado el 12/07/2023, interpone recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago.

Obra en el expediente constancia de la notificación efectuada a los demandados donde la empresa CERTIMAIL certifica que el correo electrónico con la notificación personal, el mandamiento de pago, la demanda y anexos fue enviado, entregado y recibido el 05/06/2023, a las 3:41 p.m.

Así las cosas, los tres días para interponer el recurso, corren los días 8, 9 y 13 de junio, es decir, que el recurso deberá rechazarse por extemporáneo.

La contestación de la demanda obrante en el numeral 19 del expediente digital, data del 19/07/2023, es decir, fuera del término, pues los diez días vencen el 26/06/2023, lo cual obliga a no tener en cuenta.

Siendo que no hay pruebas por practicar, se pasará a dictar sentencia anticipada de acuerdo con lo prescrito por el numeral segundo del art. 278 del CGP.

PRETENSIONES

El demandante pretende recaudar las sumas de: a) \$787.450,00 M/cte., correspondiente al canon de arrendamiento del mes de abril de 2023. b) \$2.361.950,00 M/cte., por concepto de cláusula penal. Y las costas procesales.

FUNDAMENTOS FACTICOS

La sociedad BIENESTAR INMOBILIARIO & LAWYERS SAS, en calidad de arrendadora suscribió contrato de arrendamiento y entrego en tal virtud el inmueble Apartamento A-503 Unidad Residencial ENTREPALMAS, ubicado en la calle 44 No. 109-83 de la ciudad de Cali, a la señora LINA MARCELA ARCHER, en calidad de arrendataria.

En el contrato de arrendamiento los demandados se obligaron a cancelar anticipadamente por canon de arrendamiento mensual la suma de \$750.000,00, M/cte., dentro de los primeros cinco días de cada mes y a cancelar los incrementos de ley cada año.

Que el canon mensual para el año 2023, es de \$787.450,00 M/cte.

Los demandados incumplieron la cláusula cuarta del contrato al no pagar el canon del mes de abril de 2023 dentro del término pactado.

TRÁMITE

Mediante auto No. 1850 del 12/05/2023, se libró mandamiento de pago, por el canon de arrendamiento del mes de abril de 2023, la suma de \$787.450,00 M/cte., por clausula penal se modificó al doble del canon \$1.574.900,00; más las costas procesales. Así mismo, se decretó la medida cautelar y se libró el oficio respectivo.

La notificación de los demandados, queda surtida el 08/06/2023, según constancia obrante en el numeral 18 del expediente digital, la cual se efectuó por correo electrónico, tal como obra en el expediente, quienes dentro del término legal que

corre del 09/06/2023 al 26/06/2023, no se pronunciaron sobre la demanda y lo hicieron el 12/07/2023 interponiendo recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago y proponiendo excepción previa, que se rechazaran por extemporáneos.

Contestan la demanda el 19/07/2023, que resulta fuera del término legal, por lo cual, no se tendrá en cuenta.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de los demandados. Las partes son capaces de comparecer al debate quienes lo hacen a través de apoderado judicial, quienes ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

SANEAMIENTO

Se observan los aspectos de validez del proceso; no se advierte vicio alguno que enerve la regularidad del trámite.

LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa de las partes proviene del interés jurídico que las ubica en los extremos de la relación sustancial.

NATURALEZA JURIDICA DE LA PRETENSION

La acción ejecutiva consagrada a favor del acreedor a quien no se le haya satisfecho una obligación dineraria, que conste en un título proveniente del deudor que la contenga en forma clara, expresa y exigible está llamada a prosperar, toda vez que

debe cumplir con lo pactado, merced a la contraprestación recibida, para el caso, por el goce del inmueble dado en arrendamiento pagar el canon estipulado en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Perseguir los bienes del deudor para la satisfacción del crédito es viable, ya que con su patrimonio debe responder por la acreencia; para ello cuenta el acreedor con las medidas cautelares de embargo y secuestro.

El Artículo 422 del Código General del Proceso, nos indica cuales son las exigencias que se deben cumplir para que se pueda demandar ejecutivamente una obligación:

“...Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él deudor...”

La obligación se encuentra **expresa** cuando consta por escrito y es determinada, es **clara** cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, incluyendo la obligación determinada y los sujetos que vincula; es **exigible** cuando es actual, su plazo se haya cumplido y no contenga condición alguna; entonces es idónea para su ejecución y constituye plena prueba contra el deudor.

Lo anterior significa que el presupuesto básico para accionar por la vía ejecutiva, es la existencia del derecho plasmado en el documento que se pretende hacer valer, en el cual debe aparecer nítida, clara, concisa, precisa y expresa la prestación debida, de tal forma que el operador judicial a simple vista pueda deducir de él todos los elementos aludidos en la normativa citada.

CONTRATO DEFINICION

Un contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. Es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

El contrato es el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de sus bienes, tendiente a producir un efecto jurídico, como la creación, modificación o extinción de una situación de derecho.

En materia contractual encontramos como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro Código Civil, el de la autonomía privada de la voluntad (art. 1602), en virtud del cual todo individuo, es libre o no de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente, en asocio con la otra parte, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres, los cuales una vez celebrados imponen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe.

En otros términos, perfeccionado el contrato, está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración; de suerte que el deudor deberá concurrir a su ejecución íntegra, efectiva y oportuna.

*La definición legal del contrato de arrendamiento la encontramos en el Art. 1973 del C. C. y , que reza: "**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**", contrato que se caracteriza por ser consensual, esto es que se perfecciona por el simple acuerdo y entrega de la cosa arrendada y el canon de arrendamiento; oneroso, porque siempre se cancela un estipendio por el derecho de uso de la cosa arrendada y, de tracto sucesivo, porque se perfecciona cada vez que se cumple el periodo de arrendamiento pactado.*

EVALUACIÓN Y PRUEBAS

En el asunto se tiene que los demandados se obligaron a través del contrato de arrendamiento a cancelar por canon de arrendamiento mensual la suma de \$750.000,00, con los incrementos de ley, que para el año 2023 es \$787.450,00; se aportó el título contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 01/06/2021 con vigencia inicial hasta el 31 de mayo de 2022.

Por otro lado, enervar el título base del recaudo hace parte del derecho de defensa y el debido proceso, para ello la parte demandada cuenta con las excepciones de fondo que encuentre tendientes a aniquilar las pretensiones del ejecutante.

En conclusión, el título arrimado al proceso como base de la obligación demandada contrato de arrendamiento cumple los requisitos legales; los demandados se pronuncian o contestan la demanda fuera del término, así es que se seguirá adelante la ejecución como lo ordena el auto de mandamiento de pago.

Por último, recuérdese que las agencias en derecho no son retributivas ni indemnizatorias por la gestión procesal, son un reconocimiento que la Ley hace a la parte por acudir a la administración de justicia en defensa de sus intereses. No se trata de calificar el trabajo profesional del abogado, porque las agencias en derecho no constituyen honorarios. Es la gestión de la parte en la consecución y ejercicio de su defensa la que se califica, determina y cuantifica.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI - VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

Primero: RECONOCER personería jurídica al abogado NIKOLAS RINCON MARTINEZ, identificado con C.C. No. 1.143.858.826 y T. P. No. 340.416 del C. S. de la J., como apoderado de los demandados en los términos y para los fines del memorial allegado.

Segundo: RECHAZAR por extemporáneo el recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago y la excepción previa de inepta demanda formulada por los demandados, de acuerdo a lo antes considerado.

Tercero: NO TENER en cuenta la contestación de la demanda presentada por los demandados por intermedio de su apoderado, fuera del término legal, según las consideraciones que anteceden.

Cuarto: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN tal como lo dispone el auto de mandamiento de pago del 12/05/2023.

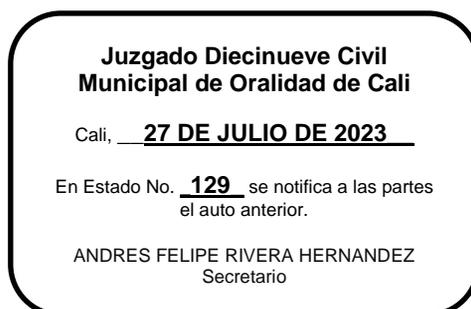
Quinto: CON EL PRODUCTO de los bienes embargados y secuestrados y los que en un futuro se llegaren a embargar y secuestrar páguese el crédito, capital, intereses y costas del proceso.

Sexto: ORDENAR que cualquiera de las partes presente la liquidación del crédito, de conformidad con lo preceptuado por el Artículo 446 del C.G.P.

Séptimo: CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense por secretaría (Artículo 366 ibídem).

Octavo: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$240.000,00 Mcte., (Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016 del C. S. de la J), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE
STELLA BARTAKOFF LOPEZ
JUEZ



Firmado Por:
Ines Stella Del Carmen Bartakoff Lopez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 19
Cali - Valle Del Cauca

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: **c5a489d29d22827d04164de60b81c36a932b5d2197f2bcf1081e1f927b6cbef3**

Documento generado en 26/07/2023 07:13:57 PM

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