

Constancia secretarial. Manizales, 6 de junio de 2023. Se deja constancia en el sentido que la presente demanda correspondió por reparto el día 05 de mayo de 2023.

El expediente virtual contiene: Demanda, poder especial con mensaje datos por la demandante PROVIDENCIA.AFFI@GMAIL.COM, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Copia C.C. de ANGELA PATRICIA SOTO MARTÍNEZ, Certificado de Existencia y Representación Legal AFFI SAS NIT 900053370-2, Datos históricos de la demandada ANGELA PATRICIA SOTO MARTÍNEZ dirección, teléfono. Certificado Registro Nacional de Abogados,

Sírvase proveer



HENRY MARTÍNEZ PACHECO
OFICIAL MAYOR

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, catorce (14) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Se pronuncia el Despacho sobre demanda ejecutiva de única instancia formulada a través de apoderada judicial por la señora LEIDY VIVIANA RÍOS ZULUAGA propietaria del establecimiento de comercio Providencia Inmobiliaria identificada con C.C. No. 1.060.650.452 frente a la señora ÁNGELA PATRICIA SOTO MARTÍNEZ identificada con C.C. No. 30.326.596.

TÍTULO EJECUTIVO

Como título ejecutivo fue aportada copia digital del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, suscrito por las partes el 31 de mayo del año 2022, sobre un inmueble ubicado en la Calle 31 No. 26-10 barrio Linares de Manizales, valor del canon \$850.000, periodo 12 meses, a partir del 01 de junio de 2022, prórroga automática.

Conforme al hecho séptimo de la demanda la señora SOTO MARTÍNEZ incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, IVA y otros factores que se derivan de los anteriores desde el mes de febrero de 2023 y a la fecha de presentación de la demanda, estaba adeudando los cánones correspondientes a febrero, marzo y abril de 2023, a razón de \$850.000 por cada mes.

La demandada no ha realizado la entrega del inmueble.

En la Cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento se pactó. *“CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de EL 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 o sus 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.”* (Negrilla fuera de texto).

Además de los cánones de arrendamiento mencionados en precedencia, se solicita se libre mandamiento de pago, por los siguientes conceptos:

Por los valores de cuotas de administración, servicios públicos y otros factores que se deriven y que se sigan causando, hasta que el inmueble sea restituido; por la CLÁUSULA PENAL pactada en el contrato de arrendamiento; por las agencias en derecho y gastos que se originan en el presente proceso.

CONSIDERACIONES

El artículo 422 del Código General del Proceso, establece: *“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en proceso de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los documentos que señale la ley.”*

Por su parte el artículo 14 de la ley 820 de 2003, preceptúa: *“EXIGIBILIDAD. 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.**”*

En lo atinente a la cláusula penal solicitada por la parte demandante, considera el despacho que reúne los presupuestos procesales del artículo 1594 del Código Civil, que a la letra establece: *“Tratamiento de la obligación principal y de la pena por mora: Antes de*

constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal”.

Por lo anterior, considera esta funcionaria que el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, es contentivo de una obligación clara, expresa y exigible a cargo de la demandada por los cánones de arrendamiento y la cláusula penal a favor de la parte demandante, de acuerdo con el artículo 422 del CGP razón por la cual se librara mandamiento de pago por dichos conceptos, y por los sumas que se sigan causando durante el trámite del proceso de acuerdo con el inciso segundo del artículo 431 del C.G.P.

No ocurre lo mismo con las cuotas de administración ni los servicios públicos domiciliarios, por las siguientes razones:

1. Con respecto a las cuotas de administración, además que no se establece su valor, en ninguna de las clausulas del contrato de arrendamiento allegado como título ejecutivo se deja a cargo de la demandada el pago de esta obligación.

2. No se aportó ninguna factura de servicios públicos domiciliarios, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas por la demandante.

Finalmente, se advertirá a la parte demandante que es su obligación conservar el original de los documentos base de ejecución, para que, en caso de ser solicitado por el Despacho, pueda ser agregados al expediente.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: Librar mandamiento de pago a favor de la señora LEIDY VIVIANA RÍOS ZULUAGA propietaria del establecimiento de comercio Providencia Inmobiliaria y en contra de la señora ÁNGELA PATRICIA SOTO MARTÍNEZ identificada con C.C. No. 30.326.596, por las siguientes sumas de dinero:

a.- Por la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) M/CTE**, por el canon de arrendamiento adeudado del 05 de febrero del año 2023.

b.- Por la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) M/CTE**, por el canon de arrendamiento adeudado del 05 de marzo del año 2023.

c.- Por la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$850.000) M/CTE**, por el canon de arrendamiento adeudado del 05 de abril del año 2023.

d.- Por la **CLÁUSULA PENAL** la suma de **\$2.550.000**.

e.- Por los cánones de arrendamiento que se signa causando hasta que el inmueble sea restituido por la demandada.

SEGUNDO: Por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído no se librará mandamiento de pago por concepto de cuotas de administración y servicios públicos domiciliarios.

Sobre condena en costas se decidirá en su debida oportunidad procesal.

TERCERO: Notificar este auto a la parte demandada en los términos de los artículos 291-292 del C.G.P. o conforme al artículo 8 de la ley 2213 de 2022; al momento de la notificación deberá advertirse a la ejecutada que disponen de un término de cinco (5) días para pagar la obligación y diez (10) días para formular excepciones, los cuales corren simultáneamente.

CUARTO: Remitir al CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES copia de esta providencia, de la demanda y sus anexos para efectos de la notificación del mandamiento de pago a la parte demandada.

QUINTO: Reconocer personería a la AFFI S.A.S. representada por la Dra. MARÍA DEL PÍLAR CHAVEZ MARTÍNEZ y a la Dra. LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA portadora de la T.P.No.162.809 del C.S.J. para actuar en representación de la demandante según el poder conferido.

SÉXTO: Se requiera a la apoderada de la parte demandante, para que informe al despacho si envió copia de la demanda a la señora ANGELA PATRICIA SOTO MARTÍNEZ, de conformidad con el inciso 6 del artículo 6 de la LEY 2213 del 13 de junio de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:
Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **ee9d723d2459736b83b4da1df4375b29af47dcf12ea99beb7f1ab08dd2e278a4**

Documento generado en 14/06/2023 09:20:10 AM

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