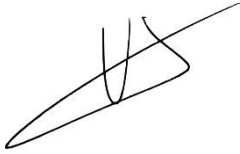


CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez la presente demanda ejecutiva por cánones de arrendamiento, informando que en el término concedido la parte demandante presentó escrito de subsanación.

Manizales, 13 de septiembre de 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES CALDAS**

Trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto: INTERLOCUTORIO No. 2286
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: NELSÓN ORLANDO JIMÉNEZ C.C. 1.030.537.279
Demandados: JAVIER LEONARDO MARTINEZ BARAHONA C.C.
1.053.796.337
HUGO LEON MONSALVE MENA C.C. 16.585.538
BLANCA STELLA CARVAJAL ÁLVAREZ C.C. 30.718.282
Radicado: 170014003012-2023-00571-00

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver en torno a la admisibilidad de la demanda de la referencia, una vez subsanada.

CONSIDERACIONES

1. Como recaudo ejecutivo, se presenta el siguiente título valor:

TITULO EJECUTIVO COMPLEJO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA del 24-11-2018 + OTROSÍ del 3-03-2020 (inmueble ubicado en la carrera 9B No. 11-02 apartamento 201).

VALOR CANON INICIAL: \$550.000 modificado mediante OTROSÍ a \$850.000

PRÓRROGA: SI

VALOR ACTUAL CANON: \$912.224

VALOR CLÁUSULA PENAL: \$2.736.672 (3 CÁNONES DE ARRENDAMIENTO A TÍTULO DE PENA)

ARRENDADOR: NELSON ORLANDO JIMÉNEZ (propietario del establecimiento de comercio DIVISA INMOBILIARIA)

ARRENDATARIOS: JAVIER LEONARDO MARTINEZ BARAHONA

DEUDORES SOLIDARIOS: HUGO LEON MONSALVE MENA
BLANCA STELLA CARVAJAL ALVAREZ

FECHA DE INICIO: 01-12-2018

DURACIÓN: 6 MESES

1. EXIGIBILIDAD

La demandante informa que la pasiva adeuda los 4 últimos meses de arrendamiento desde el 05 de abril de 2023 al 05 de julio de 2023 por valor total de \$3.648.896 (entregaron el inmueble el 31-07-2023), además de la cláusula penal por concepto de incumplimiento contemplada en el contrato de arrendamiento, por valor de \$2.736.672, equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha de incumplimiento.

Respecto de la exigibilidad de las sumas de dinero derivadas del contrato de arrendamiento el artículo 14 de la ley 820 de 2003, dispone lo siguiente:

"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".

De lo anterior, en armonía con el artículo 422 del Código General del Proceso, se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del demandado, derivadas del contrato de arrendamiento:

"Artículo 422. Título ejecutivo. 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 procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."

2. PRESUPUESTO PARA SU ADMISIÓN

Del libelo de demanda y sus anexos se deducen los siguientes presupuestos procesales para la admisión:

- a. La demanda se presentó en la forma indicada por el artículo 89 del C. G. del P.
- b. Se satisfacen las formalidades del artículo 82 del C. G. P. y de los artículos 5 y s.s. de la Ley 2213 de 2022.
- c. Este Despacho es competente por la cuantía de las pretensiones que es de mínima y el lugar de domicilio de los demandados.

3. PRETENSIONES

3.1. Cánones de arrendamiento y cláusula penal.

Solicita la parte ejecutante que se libre mandamiento de pago tanto por la obligación principal (cánones de arrendamiento adeudados de abril a julio de 2023), como por la cláusula penal.

En la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento se estableció:

"CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS 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 LOS ARRENDATARIOS 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.”.

Ahora, el art. 1594 de Código Civil establece:

"ARTICULO 1594. <TRATAMIENTO DE LA OBLIGACION 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; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal”.

En el caso concreto, es evidente que se pactó expresamente por los contratantes, que el pago de la pena no extingue la obligación principal; siendo procedente el pedimento de librar mandamiento por ambos, teniendo la notificación del auto, los efectos de constituir en mora a los deudores.

3.2. Costas. Serán decididas oportunamente.

3.3. Se advierte que en virtud de las disposiciones pertinentes de la Ley 2213 de 2022, el Despacho Judicial librará el mandamiento de pago solicitado con base en título ejecutivo complejo digitalizado (contrato de arrendamiento + otrosí) cuyos originales se encuentran en poder del demandante, motivo por el que acorde a lo establecido en el artículo 3º de la mencionada ley y el numeral 12 del artículo 78 del C. G. P., la parte interesada deberá adoptar las medidas necesarias para la custodia y conservación de dichos documentos a fin de exhibirlos en el momento en que sea requeridos por esta autoridad judicial y por ende, le está vedado utilizarlos en otras actuaciones judiciales u operacionales, so pena de compulsar las copias respectivas a las autoridades disciplinarias en caso de

que falte al cumplimiento de dichos deberes y con ello, a los principios de buena fe y lealtad procesal.

Finalmente, teniendo en cuenta que el demandante aportó las direcciones electrónicas de los demandados con las correspondientes constancias de su obtención, se autoriza efectuar las gestiones de notificación de estos a dichos correos electrónicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022; así como podrá efectuarlas a las direcciones físicas aportadas con la demanda pero de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso, por tratarse de direcciones físicas.

Por lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, CALDAS:**

RESUELVE

PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO EJECUTIVO a favor de NELSÓN ORLANDO JIMÉNEZ C.C. 1.030.537.279 y en contra de JAVIER LEONARDO MARTINEZ BARAHONA C.C. 1.053.796.337 en calidad de arrendador, y, HUGO LEON MONSALVE MENA C.C. 16.585.538 y BLANCA STELLA CARVAJAL ALVAREZ C.C. 30.718.282 en calidad de deudores solidarios, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de \$3.648.896 correspondiente a los cánones de arrendamiento adeudados por los meses de abril, mayo, junio y julio de 2023.
2. Por la suma de \$2.736.672 por concepto de penalidad estipulada la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: Las costas serán decididas oportunamente.

TERCERO: Notificar el contenido de este auto a la parte demandada, haciéndole saber que dispone de un término de cinco (05) días para pagar y

de diez (10) días para proponer las excepciones que crean hacer valer, los cuales corren simultáneamente, para lo cual se le hará entrega de copia de la demanda y sus anexos.

Para las diligencias de notificación, se deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 si han de efectuarse a las direcciones electrónicas aportadas o lo establecido en los artículos 291 y ss. del CGP si han de hacerse a las direcciones físicas suministradas, conforme a lo indicado anteriormente; en las citaciones y notificaciones que remita el ejecutante deberá poner en conocimiento de la parte demandada de los medios de atención virtual que tiene el Juzgado, para que pueda tener comunicación efectiva, notificarse, entregar o remitir el traslado y aportar la respectiva contestación y anexos:

Correo institucional: cmpal12ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Número celular: 3233803551 Fijo: 8879650 Ext. 11356-11357

Aplicativo del centro de servicios para los Juzgados Civiles y de Familia, en la siguiente dirección: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales> en horario hábil de 7:30 a.m a 12:00 m y de 1:30 a 5:00 pm. **Este último es el único canal habilitado para recibir memoriales.**

CUARTO: Requerir a la parte ejecutante y su apoderada judicial para que custodien en debida forma los originales de los títulos ejecutivos base de la presente ejecución, y los allegue al Despacho en el momento que sea requerido según lo que acontezca en la presente actuación; lo anterior sin necesidad de una exhibición preliminar, teniendo en cuenta que la Ley 2213 de 2022 habilitó la presentación de las demandas y anexos de manera virtual.

QUINTO: reconocer personería jurídica a AFFI SAS que actúa a través de la doctora LIZZETH VIANEY AGREDO CASANOVA, identificada con cedula de ciudadanía No. 67.039.049, portadora de la tarjeta profesional 162.809 CSJ, registrada en su certificado de existencia y representación legal como profesional en derecho, para actuar como apoderada judicial de la parte ejecutante.

SEXTO: ADVERTIR a las partes que **el único canal habilitado para recibir memoriales** es el Aplicativo del centro de servicios para los Juzgados Civiles y de Familia de Manizales, en la siguiente

dirección: <http://190.217.24.24/recepcionmemoriales> en horario hábil de 7:30 a.m. a 12:00 m y de 1:30 a 5:00 pm.

NOTIFÍQUESE



DIANA FERNANDA CANDAMIL ARREDONDO
JUEZ¹

AHR

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADOS

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. 0159 del 14 de septiembre de 2023



VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

¹ No se suscribe con firma electrónica por fallas en la página:

