



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
NOTIFICACION PERSONAL

Señora:

LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS

Nombre	LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS
EMAIL	djorozco88@gmail.com
No. Radicación	2022 00877
Naturaleza Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S
Demandado	LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS Y OTROS
Fecha de la providencia	26 DE SEPTIEMBRE DE 2022

De acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la notificación personal en los procesos judiciales se surtirá de la siguiente forma: la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al recibido de este memorial, a partir de este momento tendrá diez (10) días hábiles para contestar la demanda.

Es importante mencionar que la contestación de la demanda la debe realizar a través de mensaje de datos en un horario de atención en días hábiles de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. al siguiente correo electrónico:

cmpl07med@cendoj.ramajudicial.gov.co

Anexos:

- Copia del traslado de la demanda [16 folios]
- Copia de auto fechado del 2 de septiembre de 2022
- Copia del traslado de la subsanación de la demanda [4 folios]
- Copia auto libra mandamiento de pago del 26 de septiembre de 2022

Parte interesada,

ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO

Abogada

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

MEDELLÍN- ANTIOQUIA

ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.096.214073 de Barrancabermeja y portador de la tarjeta profesional número 364.071 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la sociedad comercial **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.**, domiciliada en Medellín, por medio de este escrito presento demanda ejecutiva contra de **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS** con cedula de ciudadanía No. **1.037.590.027**, **ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO** con cedula de ciudadanía No. **1.035.873.195**, **CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO** con cedula de ciudadanía No. **1.022.375.044**, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

1. El día 30 de enero de 2017 **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.** en calidad de arrendadora y **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO, ANDRES LOZANO CLAVIJO**, en calidad de arrendatarios los dos primeras y deudores solidarios los demás, suscribieron contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Carrera 81 49 A 39 Apto 701 edificio QUANTUM de la ciudad de Medellín.
2. El término de duración del contrato fue pactado por las partes en doce meses prorrogables, a partir del día 1 de octubre de 2020 y con un precio o canon de arrendamiento inicial de **DOS MILLONES NOVECIENTOS (\$2.900.000)**, el cual fue incrementado así:
 - Para la vigencia comprendida entre el 1 octubre de 2021 al 30 de septiembre de 30 de septiembre de 2022 la renta fue incrementada a la **DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA (\$2.946.690)**. Dicho incremento fue debidamente notificado a los arrendatarios mediante mensaje de datos.
3. **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO, ANDRES LOZANO CLAVIJO** en calidad de arrendatario la primera y deudores solidarios los demás, han incumplido su obligación contractual de pagar el valor de la renta e incurrieron en mora al no cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos comprendidos del mes de Julio de 2022 y el mes de agosto de 2022 (saldo por \$ 5.893.380). De lo anterior se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible a cargo de los demandados.
4. En el texto de la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento, las partes pactaron que, ante el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la convención por parte de los arrendatarios, éstos se obligarían al pago a título de cláusula penal de un valor equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento. Estando acreditado dicho incumplimiento por parte de los arrendatarios en el pago de la renta de conformidad con lo informado en los hechos de la demanda, se deriva la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible por concepto de la cláusula penal a cargo de los arrendatarios y a favor del actor. Siendo el valor del canon de arrendamiento vigente al momento incumplimiento la suma **CINCO MILLONES OCHOSIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (\$5.893.380)**, el monto correspondiente a pagar por los demandados por concepto de cláusula penal es la suma de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS (\$10.833.900)**.

PRETENSIONES

1. De conformidad con los hechos y las pruebas respetuosamente solicito del despacho decretar mandamiento pago en contra de **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS** con cedula de ciudadanía No. **1.037.590.027**, **ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO** con cedula de ciudadanía No. **1.035.873.195**, **CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO** con cedula de ciudadanía No. **1.022.375.044** a favor de **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.** por las siguientes sumas de dinero:
 - 1.1 Por la suma de **CINCO MILLONES OCHOSIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS (\$5.893.380)**, por concepto saldo pendiente del canon de arrendamiento, correspondiente a los canones de arrendamiento del mes de Julio y agosto del 2022.
 - 1.2 Por la suma de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS (\$10.833.900)**, por concepto de cláusula penal por incumplimiento, de conformidad con lo pactado en la cláusula décimo quinta del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado.
2. Condenar en costas a los demandados.

PRUEBAS

1. Contrato de arrendamiento original.
2. Certificado de Existencia y Representación de **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.**
3. Constancia de no acuerdo 015 de punto de atención de conciliación en equidad inspección doce de policía santa Mónica justicia comunitaria.

DERECHO

Artículos 422 y siguientes del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

ANEXOS

Me permito anexar copia de la demanda con sus anexos para los demandados y escrito de medidas cautelares.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de un proceso ejecutivo de menor cuantía, del cual es usted competente **en razón al domicilio laboral del demandado** de conformidad con el numeral tercero del artículo 28 del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

➤ PARTE DEMANDANTE:

ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.

NIT.: 900914035.

Domicilio: Medellín

Dirección: Carrera 80 45 GG - 45 Medellín.

PBX: 3222329

Correo electrónico: Zitiosjuan@gmail.com

Representante Legal: **JUAN DAVID VERGARA LOAIZA.**

Cédula de ciudadanía: 1.028.001.070

Domicilio: Medellín

Dirección: Carrera 80 45 GG - 45 Medellín.

Correo electrónico: Zitiosjuan@gmail.com

➤ **APODERADO PARTE DEMANDANTE:**

ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO

Cédula de ciudadanía: 1096214073

Domicilio: Medellín

Dirección: carrera 80 #45gg-46.

Correo: info@zitios.com.co

➤ **PARTE DEMANDADA:**

LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS

Cédula de Ciudadanía: 1.037.590.027

Dirección de notificación: Carrera 81 49 A 39 Apto 701

Ciudad: Medellín

Teléfono: 5468075

Celular/WhatsApp: 3052285623

Correo Electrónico: djorozco88@gmail.com

ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO

Cédula de Ciudadanía: 1.035.873.195

Dirección de notificación: Calle 75 # 73 -116 Apto 1410

Celular: 3015238851

Correo Electrónico: goldhouseperfect@gmail.com

CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO

Cédula de Ciudadanía: 1.022.375.044

Dirección de notificación: Calle 49b no 74-15

Teléfono: 3015238851

Celular/WhatsApp: 3015238851

Correo Electrónico: cesar.alcg@hotmail.com

Atentamente,



ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO

C.C. 1096214073

T.P 364.071 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lLaTydcOckdjUc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	ZITIOS INMOBILIARIA Establecimiento-Principal
DIRECCIÓN	Calle 80 45 GG 46
CIUDAD	MEDELLÍN
MATRICULA NUMERO	21-602176-02 de Noviembre 30 de 2015
RENOVACIÓN MATRÍCULA	Marzo 31 de 2021
CORREO ELECTRONICO	INFO@ZITIOS.COM.CO

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6820: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

CERTIFICA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$465,537,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 6820

CERTIFICA

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: Que la información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matrícula, y sus renovaciones posteriores diligenciado por el comerciante.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: lLaTydcOckdjCjUc

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON DESTINACION DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO. Medellín SEPTIEMBRE 30 2020

ARRENDADOR. ZITIOS INMOBILIARIA SAS NIT. 900.914.035-5 sociedad con domicilio en Medellín, entidad con matrícula de arrendador No. 0074/15 expedida por la secretaria de Gobierno y Derechos Humanos de la ciudad de Medellín, Representada en este acto por JUAN DAVID VERGARA LOAIZA identificado con cédula de ciudadanía No. 1.028.001.070.

ARRENDATARIO: LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS CC. 1.037.590.027

DEUDOR SOLIDARIO 1: ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO CC. 1.035.873.195

DEUDOR SOLIDARIO 2: CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO CC. 1.022.375.044

BIEN OBJETO DEL CONTRATO. Carrera 81 49 A 39 Apto 701, Identificado con matrícula inmobiliaria número 1308300, Cuarto Útil 2, parqueadero 2, Barrio: Calasanz de la Ciudad de Medellín

UNIDAD RESIDENCIAL: QUANTUM

CANON: \$ 2'900.000 (Dos millones novecientos mil pesos moneda legal vigente)

FECHA DE ENTREGA: 01 octubre 2020

FECHA DE INICIO: 01 octubre 2020

FECHA DE PAGO: 01de Cada Mes

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA – OBJETO: Mediante el presente contrato el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble que más adelante se identifica, obligándose éste a pagar a aquél un canon de arrendamiento y a destinarlo exclusivamente para VIVIENDA URBANA de él y su familia. El presente contrato se registrá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, así como por los términos de la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes vigentes. **PARÁGRAFO. AUTORIZACIÓN ESPECIAL.** El arrendatario faculta expresamente al arrendador para modificar y/o anexar en este contrato, los linderos, nomenclatura y número de matrícula inmobiliaria de instrumentos públicos, en caso de haberse presentado error, al digitar los mismos o cuando se deba a cambios en su nomenclatura. -----

SEGUNDA – IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El presente contrato recae sobre el inmueble ubicado en la Carrera 81 49 A 39 Apto 701, Identificado con matrícula inmobiliaria número 1308300, Barrio: Calasanz de la Ciudad de Medellín **UNIDAD RESIDENCIAL:** QUANTUM **TERCERA – PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor mensual de la renta por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, es la suma de \$ 2'900.000 (Dos millones novecientos mil pesos moneda legal vigente) moneda corriente, que el ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR mes a mes los canon de arrendamiento en su totalidad de manera anticipadamente el día UNO (01) de cada mes y **notificar el pago cada mes tomándole foto al comprobante de pago y enviar al Numero de WhatsApp (304 463 9800) o al correo (cartera@zitios.com.co) esto durante la vigencia contractual,** los pagos de arriendo se deben depositar en la cuenta Ahorros de BANCOLOMBIA N. 009-51740616 a nombre de ZITIOS INMOBILIARIA NIT. 900914035, o pago por PSE en nuestra página web [HTTP://ZITIOS.COM.CO/](http://zitios.com.co/) o a quien éste autorice o delegue previamente y por escrito para recibir dicha renta. en el caso de consignaciones nacionales, fuera de Medellín el banco cobra comisiones bancarias y esta debe ser asumida por el depositante. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia de LA ARRENDADORA en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no se entenderá, en ningún caso, como ánimo de LA ARRENDADORA de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon (periodo regulador de pagos). **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora, o aun de simple retardo en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, **EL ARRENDATARIO,** cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, establecida por la





Superintendencia Financiera desde el momento de presentarse la mora y hasta el momento en que efectué el pago total de la obligación, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda emprender el ARRENDADORA, para dar por terminado el contrato de arrendamiento, con fundamento en esta causa legal de terminación. **PARAGRAFO TERCERO:** Así mismo es convenido que en caso de mora o aun de simple retardo en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, **EL ARRENDATARIO**, se obliga a cancelar los gastos de administración y gestión de cobranza desde el DOS por ciento (2%) hasta un TREINTA por ciento (30%) que su retardo genere, más otros gastos tales como gastos de envío de correspondencia, bloqueo y desbloqueo de centrales de riesgo y bases de datos, y honorarios de abogado, mesa de conciliación, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda emprender LA ARRENDADORA, para dar por terminado el contrato de arrendamiento, con fundamento en esta causa legal de terminación. **PARAGRAFO CUARTO:** En caso de mora o retardo en el pago del precio del arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la presente cláusula, el ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

CUARTA – SERVICIOS PÚBLICOS: A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al ARRENDATARIO y hasta la fecha de su desocupación y entrega al ARRENDADOR, será a cargo de aquel el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCIÓN DE BASURAS, ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS NATURAL En caso de tener. (no cuenta con línea telefónica) de acuerdo con la respectiva facturación. El ARRENDADOR se reserva el derecho de solicitar mensualmente al ARRENDATARIO los recibos con la constancia de pago de los mismos. **PARAGRAFO PRIMERO:** Al recibir la primera cuenta de servicios públicos, (EPM, correspondiente a; acueducto, alcantarillado, energía, y gas) es deber de los **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIO(O)(S)**, cancelar la totalidad de la misma (excepto triple play), posterior a ello, dicho soporte debe hacerlo llegar a nuestra oficina para la respectiva liquidación y posterior reconocimiento del valor que no está a su cargo. Las consecuencias generadas por los retrasos de dichos pagos serán asumidas en su totalidad por los arrendatarios o firmantes de dicho contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** las sanciones o multas que imponga la administración de la copropiedad, atribuibles a comportamientos, actuaciones u omisiones de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIO(O)(S)**, deberán ser canceladas por éste inmediatamente A LA ARRENDADORA incluyendo los cobros adicionales que la administración realice por el uso de parqueadero de visitantes en horario no permitido y le informe el valor adeudado, si **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIO(O)(S)** no cancelan en su oportunidad las expensas y los servicios aquí señalados este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y LA ARRENDADORA podrá exigir la restitución del inmueble. En todo caso, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán a LA ARRENDADORA el valor de la cláusula penal, las multas, valor del servicio o expensa no cancelado, el de la reconexión, reinstalaciones, sanciones, costas y multas etc., sumas que se podrán exigir ejecutivamente y será prueba suficiente para su cobro el presente contrato y las facturas o recibos de liquidación expedidas por las correspondientes Empresas de servicios Públicos o por el administrador de la copropiedad tratándose de multas o expensas que le correspondan al arrendatario, debidamente canceladas por LA ARRENDADORA. -----**PARÁGRAFO TERCERO:** Si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados o los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa serán a cargo de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIO (O)(S)**. Son de cargo de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIO(O)(S)** los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las Empresas Públicas en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa **LOS ARRENDATARIOS** y los gastos que por esta causa se ocasionen **PARÁGRAFO CUARTO:** Al momento de terminar el contrato de arrendamiento se debe dejar un depósito para pagar los consumos correspondientes hasta el último día que el inmueble fue habitado, estos consumos serán facturados en fechas posteriores a la desocupación del inmueble, dicho deposito se debe promediar con las 3 últimas cuentas de servicios públicos de EPM "Energía, Acueducto, Alcantarillado y Gas" y se aumenta en un 50% tal y como lo dice la ley 820 en su artículo 15 numeral 1 párrafo 3. en el caso que la factura llegue por menor valor se hará devolución de los dineros sobrantes

QUINTA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: 1) El pago de las expensas comunes o cuotas de Administración estarán a cargo de LA ARRENDADORA, quien se compromete a realizar dichos pagos.



SEXTA – VIGENCIA: el término de duración de este contrato es de DOCE (12) meses contados a partir de la fecha de inicio del presente contrato

SÉPTIMA – PRÓRROGAS: Si a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menos a tres (3) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en la cláusula anterior, siempre y cuando cada una de las partes ha cumplido con las obligaciones a su cargo y el ARRENDATARIO se avenga a los reajustes autorizados por la ley.

OCTAVA – REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: Vencido el término inicial de este contrato y así sucesivamente cada DOCE (12) meses de ejecución del mismo, en sus prórrogas tácitas o expresas, el precio mensual del arrendamiento se reajustará en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR, en un porcentaje máximo o igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el respectivo reajuste del canon.

NOVENA – SOLIDARIDAD: Los derechos y obligaciones derivadas del presente contrato son solidarios, tanto entre ARRENDADORES como entre ARRENDATARIOS y deudores solidarios.

DÉCIMA – OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. 3. Pagar a tiempo los servicios públicos, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo aquí establecido. 4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

DÉCIMA PRIMERA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento. 2. Entregar con el inmueble los servicios, cosas o usos conexos para el fin convenido. 3. Entregar un juego de llaves de la puerta principal del inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA – PREAVISOS PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan, en caso de terminación del contrato, a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través del servicio postal autorizado con tres (3) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; subsistiendo durante dichas prórrogas todas las garantías, compromisos y estipulaciones de este contrato. El no aviso en el tiempo estipulado dará como incumpliendo de contrato y la parte que no cumplió deberá pagar una multa a la parte que sí cumplió el equivalente a 3 mensualidades de arrendamiento estipuladas en el presente contrato.

DÉCIMA TERCERA – RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado en este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR. Los daños al inmueble derivados del mal trato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y el ARRENDADOR estará facultado para hacerlos por su cuenta y posteriormente reclamar su valor al ARRENDATARIO.

DÉCIMA CUARTA – REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el ARRENDATARIO al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización escrita del ARRENDADOR para desarrollarlas, entendiéndose que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

DÉCIMA QUINTA – CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas de este contrato, el retardo de una o más mensualidades y la evidente incursión en MORA y/o FALTA DE PAGO, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por una suma equivalente al triple del precio mensual de la renta que esté vigente en el momento de tal incumplimiento, a título de pena, que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos que tiene el ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO y/o deudores solidarios. Se entenderá en todo caso que el pago de la pena no extingue el cumplimiento de la obligación principal y que el ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago y la indemnización de perjuicios, si es el caso. El presente contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena al ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO:** Si el ARRENDATARIO promueve unilateralmente y en forma anticipada la entrega del inmueble, antes del vencimiento del período inicial o de sus prórrogas deberá pagar una indemnización



equivalente a **(3) tres mensualidades del canon** que se encuentre vigente. Artículo 24, numeral 4° de la ley 1581 de 2012.

DÉCIMA SEXTA – REQUERIMIENTOS Y REPORTES EN BANCO DE DATOS: (EL) (LOS) ARRENDATARIA(O)(S) y los DEUDORES SOLIDARIOS autorizan expresamente a la ARRENDATARIA para que los datos personales contenidos en el presente contrato y en los soportes aportados sean utilizados y conocidos por LA ARRENDADORA, LA ASEGURADORA O AFIANZADORA, o quien LA INMOBILIARIA ceda el contrato, para los siguientes fines: a) el desarrollo de las actividades inherentes a la evaluación del riesgo, actualización, consulta y reporte en centrales de información y bases de datos, b) los servicios de asesoría y cobranza que se llegasen a ejecutar c) campañas comerciales y de mercadeo sobre productos o servicios afines, d) medir el nivel de satisfacción respecto de los productos y servicios, e) realizar investigaciones de mercado, f) análisis de información tendiente al control y prevención del fraude, g) el envío de mensajes de texto o correos electrónicos relativos al estado de mis obligaciones. Así mismo admiten que conocen sus derechos sobre el manejo de sus datos personales incluidos en la ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013, los cuales podrán ser protegidos y exigidos a través del siguiente medio: correo físico dirigido a la **CARRERA 80 N° 45gg - 46 MEDELLIN.**

La presente autorización tendrá la misma duración que en su momento tenga el contrato de arrendamiento y/o 10 años más. PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora, lo mismo que al derecho de retención que a cualquier título les confiere la ley sobre el inmueble materia de este contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA – SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. El ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga el ARRENDADOR del presente contrato, pero la misma no producirá efectos hasta cuando ésta haya sido notificada al ARRENDATARIO y a sus deudores solidarios, mediante comunicación enviada por correo certificado, o correo electrónico. La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

DÉCIMA OCTAVA – OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DE (EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S);

1. Cancelar mensualmente el valor del arriendo estipulado en fechas de la cláusula tercera, cada mes el precio total del canon de arrendamiento establecido en la **CLÁUSULA TERCERA** del presente contrato. -----
2. Recibir el inmueble de que trata el presente documento junto con el correspondiente inventario de bienes y al suscribir este contrato equivale al acta de entrega y recibo del mismo; -----
3. Restituir a **LA ARRENDADORA** el inmueble arrendado a la terminación del plazo pactado o cuando lo requiera **LA ARRENDADORA**, en el mismo estado en que fue entregado por ésta, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien; **es de aclarar que el inmueble debe estar totalmente desocupado y en buenas condiciones de funcionamiento y de aseo, paredes lavadas, sin clavos, ni chazos, resanado y pintado donde estaban los mismos** -----
4. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, teléfono, gas natural, larga distancia, recolección de basuras, servicio de televisión por cable y antena parabólica, Internet, o los que tenga en servicio el bien inmueble o que hayan sido instalados por su cuenta y riesgo), servicios de vigilancia etc.; -----
5. Conservar la integridad interior del inmueble paredes, techos, cocina, calentador, clóset, muebles de empotrar, cañerías etc.; -----
6. Realizar las reparaciones locativas a su cargo (cristales, cerraduras, puertas, desgaste de pintura, llaves etc.) -----
7. Cumplir las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal y en el código de convivencia ciudadana de la ciudad. -----



8. Cambiar por su cuenta y riesgo, las guardas de seguridad del portón principal del inmueble o cualquier otro acceso que lo considere. -----
- 10 Pagar y hacer llegar de forma física y en el periodo correspondiente a las oficinas de LA ARRENDADORA, la primera cuenta de servicios públicos domiciliarios, para su liquidación y deducir los cargos que no le correspondan a los arrendatarios. De omitir el envío de esta cuenta, será responsable del pago de intereses o sanciones pecuniarias impuestas por las empresas prestadoras de los servicios públicos. -----
- 11 Las demás consagradas para **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)** en el Capítulo III, Título XXVI, Libro IV del Código Civil, en la Ley 820 de 2003 y demás normas que lo regulen. -----
- 12 EL ARRENDATARIO exonera de toda responsabilidad al ARRENDADOR y en consecuencia este "el arrendador" no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del mismo inmueble, o la culpa leve del ARRENDADOR o de otros arrendatarios o de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo del ARRENDATARIO las medidas, dirección y manejo tomados para la seguridad del bien.
- 13 Dar aviso por escrito o correo certificado al arrendador en un periodo no mayor a 10 días sobre los daños o irregularidades que tenga el inmueble, de lo contrario aquellos daños correrán por cuenta y riesgo del inquilino.

DECIMA NOVENA TERMINACION DEL CONTRATO: Son causales de terminación unilateral del contrato las de Ley y especialmente las siguientes: -----

Por parte de LA ARRENDADORA: -----

1. La no cancelación por parte de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)** de los cánones de arrendamiento y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. -----
2. La no cancelación de los servicios públicos que causen la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes o cuotas de contrato de mandato cuando su pago este a cargo del arrendatario. -----
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, -----
4. La cesión del contrato o del goce del inmueble. -----
5. El cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización de **LA ARRENDADORA**. -----
6. La incursión de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)** en actividades que afecten la tranquilidad de los vecinos. -----
7. La destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva. -----
8. La violación a las normas de convivencia y/o a las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, (si el inmueble estuviese sometido a este régimen) -----
9. La violación a las normas de convivencia, contenidas en el código de convivencia ciudadana de la ciudad. -----
10. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización **escrita** de **LA ARRENDADORA** o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)**. -----

Cumplidas cualquiera de estas condiciones **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)** está obligado a restituir de forma inmediata el inmueble. -----

Por parte de (EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O) (S): -----

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de LA ARRENDADORA o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. -----
2. La incursión reiterada de LA ARRENDADORA en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. -----
3. El no pago de las cuotas de administración a la copropiedad donde se encuentra ubicado el inmueble, que cause perjuicios a **(EL) (LOS) (LA) ARRENDATARIA(O)(S)**. ---



4. El desconocimiento por parte de LA ARRENDADORA de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. -----
 Cumplidas estas condiciones LA ARRENDADORA estará obligada a recibir el inmueble; si no lo hace el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. -----
PARÁGRAFO. Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato. -----

VIGÉSIMA – ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribirse este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para ingresar al inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes (1) y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o de sus vecinos.

VIGÉSIMA PRIMERA – AUTORIZACIÓN: EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios autorizan expresamente al ARRENDADOR, y a su eventual cesionario o sublocatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, bases de datos negativas y positivas, la información relacionada o derivada de este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA – DEUDORES SOLIDARIOS: Son deudores solidarios del presente contrato el señor ARRENDATARIO: LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS CC. 1.037.590.027 **DEUDOR SOLIDARIO 1:** ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGU CC. 1.035.873.195 **DEUDOR SOLIDARIO 2:** CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO CC. 1.022.375.044 los suscritos anteriormente, se declaran deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas y tácitas y hasta la restitución material del inmueble al ARRENDADOR. Responden por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni ARRENDATARIOS del inmueble objeto del presente contrato; pues tal calidad la asumimos exclusivamente el ARRENDATARIO y sus respectivos causahabientes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrán hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula vigésima de este documento. Para este exclusivo efecto el ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribir el presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA – RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, el ARRENDATARIO o deudor solidario facultado, deberá entregar el precitado inmueble al ARRENDADOR en forma personal o a quien éste autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, el ARRENDATARIO garantizará su pago mediante provisión proporcional y equivalente al promedio de sus tres (3) últimos consumos según la facturación respectiva más un 50%, según establece el artículo 15 de la ley 820 de 2003, No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la ley o en el presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA – GASTOS: EL ARRENDATARIO pagará todos los gastos que ocasione el presente contrato, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga o renovación llegado el caso, tales como elaboración del contrato, Prima de colocación (veinte uno coma cinco por ciento (21.5%) del primer canon cancelado), papel de seguridad, impuesto de timbre si hubiere lugar a él, etc.

VIGÉSIMA QUINTA – EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de 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 pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él, la cual se entenderá prestado con la presentación de la demanda.



VIGÉSIMA SEXTA – ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR a llenar en este documento los espacios en blanco, especialmente los relacionados con los linderos del inmueble de digitación en la dirección del inmueble y la matricula inmobiliaria de instrumentos públicos:

DIRECCION CORREGIDA:

LINDEROS: los linderos que identifican el inmueble son;

- GENERALES
- ORIENTE _____
- OCCIDENTE _____
- NORTE _____
- SUR _____
- ESPECIALES
- CENIT _____
- NADIR _____
- ORIENTE _____
- OCCIDENTE _____
- NORTE _____
- SUR _____

VIGÉSIMA SEPTIMA – CLAUSULA ESPECIAL: Dejan constancia las partes que la ejecución de este contrato no estará sujeta a lo establecido en el Decreto 579 de 2020, ni futuros decretos promulgado a raíz de la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del Covid-19. Esto por virtud que el arrendatario del inmueble declara bajo la gravedad de juramento que actualmente cuenta con capacidad económica estable y suficiente para afrontar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y que por tal razón no se basará en las disposiciones del decreto referido para no cumplir cabalmente con sus obligaciones. Esto Teniendo en cuenta que el presente contrato se suscribió por las partes en medio de la Emergencia Económica, Social y Ecológica y la Declaratoria de Emergencia Sanitaria producto del COVID-19, además que EL ARRENDATARIO conforme lo dispone la Ley 1480 de 2011 ha sido debida y ampliamente informado, siendo además lo precitado un hecho notorio: 1. No pretenderá descuentos, modificaciones o prerrogativas, obligándose a cumplir lo pactado; 2. Recibirá el inmueble y será el encargado de gestionar y cubrir los costos derivados de los permisos y trámites que se requieran para efectuar la mudanza y ocupación del inmueble; 3. No podrá alegar a su favor la fuerza mayor, pretendiendo la terminación del contrato.

CLAUSULAS ADICIONALES Y/O ACLARATORIAS:

[Empty rectangular box for additional clauses or clarifications]

Constancia se firma por las partes y ante dos (2) testigos hábiles, a los **TREINTA (30)** días del mes de **SEPTIEMBRE de DOS MIL VEINTE (2020)**, y declaramos que hemos recibido copia del presente contrato. Para efectos de recibir notificaciones judiciales y extrajudiciales, las partes en cumplimiento del artículo 12 de la ley 820 de 2003, a continuación, y al suscribir este contrato proceden a indicar sus respectivas direcciones.

Vertical stamp on the right edge of the page, partially cut off.

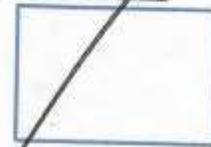
EL ARRENDADOR

Nombre Del Representante Legal: JUAN DAVID VERGARA
Cédula de Ciudadanía: 1.028.001.070
Dirección de notificación: CRA 80 # 45GG -46 Segundo piso
Ciudad: MEDELLIN
Teléfono 322 23 29
Celular Solo WhatsApp: 3044639800
Correo e-mail: info@zitiios.com.co



Firma

[Handwritten signature of Juan David Vergara]



Huella indice derecho

EL ARRENDATARIO

Nombre: LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS
Cédula de Ciudadanía: 1.037.590.027
Dirección de notificación: Carrera 81 49 A 39 Apto 701
Ciudad: Medellín
Teléfono: 5468075
Celular/WhatsApp: 3052285623
Correo Electrónico: djorozco88@gmail.com

Firma

[Handwritten signature of Leidy Johana Orozco Vargas]



Huella indice derecho

DEUDOR SOLIDARIO 1

Nombre: 1: ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO
Cédula de Ciudadanía: 1.035.873.195
Dirección de notificación: Calle 75 # 73 -116 Apto 1410
Teléfono:
Celular: 3015238851
Correo Electrónico: goldhouseperfect@gmail.com

Firma:

[Handwritten signature of Angela Gabriela Hernandez Gallego]



Huella indice derecho



PROGRAMA NACIONAL DE CONCILIACION EN EQUIDAD
Ministerio de Justicia

PUNTO DE ATENCION DE CONCILIACION EN EQUIDAD
INSPECCION DOCE DE PÓLICIA SANTA MONICA
JUSTICIA COMUNITARIA

CONSTANCIA DE NO ACUERDO 015
JUSTICIA COMUNITARIA
(LEY 23 DE 1991 Y 640 DE 2001.)

En la ciudad de Medellín, siendo las 11:15 am horas del día 28 de Julio 2022, en el PUNTO DE CONCILIACION EN EQUIDAD, ubicado EN LA INSPECCION DOCE DE POLICIA en la carrera 92 Nro. 37-65, el señor ANTONIO SEPULVEDA GARCIA, identificado con la cédula 70.070.577 de Medellín Conciliador(a) en EQUIDAD, nombrado en sala plena de sesión ordinaria del 14 de noviembre de 2012, por el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN, de acuerdo a lo preceptuado en las leyes 23 de 1991, 446 de 1998, obrando por autorización legal, dio comienzo a la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, previa invitación de las partes, quienes amablemente comparecieron así:

PARTES:

CONVOCANTE: ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO, identificado con la cédula 1.096.214.073 de Barrancabermeja, localizable en Medellín carrera 80 Nro. 45 G 46 segundo piso, teléfono 3222329 celular 3041031477, abogada en ejercicio con Tarjeta profesional 364071 del C.S.J. quien actúa en nombre y representación del señor JUAN DAVID VERGARA LOAIZA, CON CÉDULA 1.028.001.070 quien es el representante legal de la Inmobiliaria ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S, quien fue la persona que se postuló como convocante, de una parte.

CONVOCADO: LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, con cédula 1.037.590.027 de Envigado residente en la carrera 81 Nro. 49 A 39 Apto. 701 edificio Quantum, Barrio Calasanz, teléfono 3052285623, de otra parte

HECHOS:

La parte convocante manifiesta que el 30 de septiembre de 2020 suscribió contrato de arrendamiento con la señora Leidy Johana Orozco Vargas, sobre un apartamento situado en la carrera 81 Nro. 49 A 39 Apto. 701 del barrio Calasanz, pero a la fecha se tiene en mora canon de arrendamiento de los meses abril, mayo, junio y julio de 2022 que suma un total de \$ 11.786.760, mas honorarios de los mismos de \$ 821.860.00 para un total de DOCE MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SEICIENTOS VEINTE PESOS (\$ 12.608.620.00)

PRETENSIONES:

Primero: Que la señora convocada, haga la cancelación de los canones en mora y la entrega del inmueble anteriormente descrito.

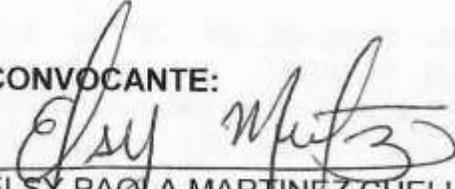
CONSIDERACIONES:

1.- El Tribunal Superior de Medellín, con el aval del Ministerio de Justicia y del Derecho autorizó a un grupo de ciudadanos para adelantar conciliaciones en equidad y en las Materias que permita la ley y, el suscrito Conciliador, obra en ejercicio como tal y está debidamente autorizado.

ACUERDO CONCILIATORIO:

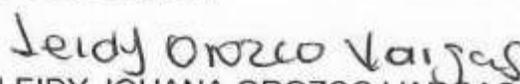
Las partes en presencia del suscrito Conciliador como facilitador en el conflicto planteado dialogan sobre el asunto, pero no llegan a ningún acuerdo, debido a que la convocada manifiesta que en la audiencia está actuando una abogada y que ella también requiere de ser representada por un abogado, para conocer mejor sus derechos, En este sentido, SE DECLARA ROTA LA ETAPA CONCILIATORIA y se exhorta a las parte convocada para que acuda al poder judicial y allí sea definido el conflicto planteado.

CONVOCANTE:



ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO
Cédula 1.096.214.073 de Barrancabermeja
CONVOCANTE

CONVOCADA:



LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS
Cédula 1.037.590.027
CONVOCADA



ANTONIO SEPULVEDA GARCIA
CONCILIADOR EN EQUIDAD
CEDULA 70.070.577

Constancia Secretarial

Señora Juez: Le informo que la presente demanda de proceso ejecutivo, fue repartida el día 19 de agosto de 2022 por correo electrónico institucional. A Despacho.

Medellín, 02 de septiembre de 2022



JUAN DAVID PALACIO TIRADO
Secretario



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Dos de septiembre de dos mil veintidós

Radicado:	05 001 40 03 007 2022 00877 00
Decisión:	INADMITE DEMANDA

Estudio de la demanda, para admisión, inadmisión o rechazo:

Revisada la presente demanda de trámite EJECUTIVO SINGULAR, promovida por ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S., en contra de LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ÁNGELA GABRIELA HERNÁNDEZ GALLEGO Y CÉSAR ANDRÉS LOZANO CLAVIJO; observa el Despacho que se incurre en las siguientes falencias, por lo que la demandante:

PRIMERO: Deberá aportar un poder especial que determine suficientemente el objeto del proceso que pretende adelantar, atendiendo a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 74 del CGP. El mismo deberá ser remitido desde el correo electrónico inscrito del poderdante, esto conforme al artículo 5 de la ley 2213 del 2022, o en su defecto allegara poder con la correspondiente presentación personal al mismo, esto último, de acuerdo con el Código General del Proceso.

SEGUNDO: Adecuará hechos y pretensiones de la demanda, determinando con precisión y claridad la fecha exacta en que se causaron los cánones de arrendamiento, conforme a la literalidad del contrato de arrendamiento allegado. Fundamentación fáctica que deberá estar debidamente determinada, clasificada y enumerada, de conformidad con el artículo 82 del Código General del Proceso.

TERCERO: Excluirá de las pretensiones lo concerniente al pago de la cláusula penal ya que el cobro de la misma debe fundarse en la declaratoria del incumplimiento contractual, lo cual debe surtirse previamente en un proceso declarativo.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda de trámite EJECUTIVO SINGULAR, promovida por ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S. en contra de LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ÁNGELA GABRIELA HERNÁNDEZ GALLEGO Y CÉSAR ANDRÉS LOZANO CLAVIJO, por las razones expuestas.

SEGUNDO: CONCEDER un término de cinco (05) días a la actora para que subsane los defectos anotados, so pena de rechazar la demanda.

NOTIFÍQUESEⁱ

S.V

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
JUEZ**

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 135** hoy **5 de septiembre de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
Medellin - Antioquia

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: **74f397d64f6e0d7fe693d640fd8df6043b43267b32f0e3df3c4c2eacb64f9941**

Documento generado en 02/09/2022 02:14:30 PM

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

Señor

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D

PROCESO:	DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
RADICADO:	2022 00877
DEMANDANTE:	ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S
DEMANDADO:	LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS Y OTROS
ASUNTO:	SUBSANACION DE DEMANDA

ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.096.214.073 de Barrancabermeja, portadora de la tarjeta profesional No. 364.071 del C.S. de la J., con domicilio en la calle 80 # 45gg-46 barrio floresta de la ciudad de Medellin, con correo electrónico elsypaola.martinezcuello@outlook.com, actuando como apoderada de la empresa **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S** persona jurídica, identificada con NIT No. 900.914.035; representada legalmente por **JUAN DAVID VERGARA LOAIZA** identificado con cedula de ciudadanía No 1.028.001.070, con correo electrónico Zitiosjuan@gmail.com, con domicilio en la calle 80 #45gg.46 barrio floresta de la ciudad de medellin, número telefónico 3222329 por medio del presente me permito allegar subsanación de demanda verbal inadmitida el auto de fecha del 2 de septiembre de 2022 y notificada en estado el día 5 de septiembre de 2022, de la siguiente manera:

1. En el presente literal se allega la corrección del poder especial en el sentido estricto de ser una acción verbal de responsabilidad contractual; ahora bien, sobre lo que concierne la demanda se allega con su debida corrección de la naturaleza contractual de la acción.
2. Dando cumplimiento a lo ordenado por su despacho se procede a realizar corrección de los hechos y pretensiones de conformidad con el artículo 82 del Código General del Proceso.
3. Se realiza corrección y se excluye pretensión 1.2 de la demanda.

HECHOS:

PRIMERO: Mi poderdante **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S** suscribió en calidad de arrendador un contrato de arrendamiento con los señores **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS** en calidad de arrendatario, **ANGELA GABRIELA HERNANDE GALLEGO Y CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO** en calidad de deudor solidario.

SEGUNDO: Que el anterior contrato de arrendamiento fue suscrito el día 30 de septiembre de 2020 en la ciudad de Medellin, con término de duración de Doce (12) meses contados a partir del primero día primero (01) del mes de octubre del año 2020.

TERCERO: Que el contrato de arrendamiento para uso de vivienda antes señalado, recayó sobre el inmueble ubicado carrera 81 # 49^a-39 apto 701 del barrio Calasanz de la ciudad de Medellín.

CUARTO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$2.900.000)**, los cuales, al tenor de la cláusula segunda, debían ser cancelados anticipadamente el primer (01) día de cada mes a más tardar dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

QUINTO: El contrato de arrendamiento fue prorrogado el 1 de octubre de 2021, por un tiempo igual al contrato inicial fijándose el nuevo canon de arrendamiento a partir de dicha fecha por valor de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS (\$2.946.690)**.

SEXTO: Que los señores **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS** en calidad de arrendatario, **ANGELA GABRIELA HERNANDE GALLEGO Y CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO** en calidad de deudor solidario, quedaron en mora del pago de los cánones de arrendamiento a partir del 01 de julio de 2022 hasta la fecha.

OCTAVA: Que al momento de la presentación de la demanda le adeudan a mi prohijado la suma de **CINCO MILLONES OCHOSIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE. (\$5.893.380) M/CTE**, por concepto de cánones de arrendamiento correspondiente a los meses que van del (01) de julio al (01) primero de agosto de 2022, (01) primero de agosto al (01) primero de septiembre de 2022.

NOVENO: El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes contiene una obligación clara, expresa y legalmente exigible, por tanto, presta merito ejecutivo, para exigir al arrendatario a favor del arrendador, el pago de los cánones de arrendamiento causados, servicios públicos.

DECIMO: El arrendador **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S**, me ha conferido poder especial, amplio y suficiente para entablar la correspondiente acción.

PRETENCIONES:

Solicito Señor Juez, que con base en los hechos expuestos anteriormente se sirva librar MANDAMIENTO DE PAGO a favor de mi poderdante y en contra de los demandados señores **LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS** en calidad de arrendatario, **ANGELA GABRIELA HERNANDE GALLEGO Y CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO** en calidad de deudor solidario por las siguientes sumas liquidadas de dinero:

PRIMERA: Por la suma principal de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CTE**

(\$2.946.690). por concepto del canon de arrendamiento del periodo comprendido desde el día (01) primero de julio de 2022 al (01) primero de agosto de 2022.

SEGUNDA: Por los intereses moratorios que se causen desde el día en que se hizo exigible la obligación, esto es desde el día dos (02) de julio de 2022, hasta el día en que se haga efectivo el pago total de la obligación, liquidados a la Tasa Máxima Legal Vigente decretada por la Superintendencia Bancaria.

TERCERA: Por la suma principal de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CTE (\$2.946.690).** por concepto del canon de arrendamiento del periodo comprendido desde el día (01) primero de agosto al (01) primero de septiembre de 2022.

CUARTA: Por los intereses moratorios que se causen desde el día en que se hizo exigible la obligación, esto es desde el día dos (02) de agosto de 2022, hasta el día en que se haga efectivo el pago total de la obligación, liquidados a la Tasa Máxima Legal Vigente decretada por la Superintendencia Bancaria.

QUINTA: Que se condene a los demandados al pago de los canones futuros hasta que le restituyan el bien inmueble a mi prohijado.

SEXTA: Que se condene a los demandados al pago de las costas, agencias de derecho y demás gastos judiciales que ocasione el presente proceso.

Por lo sustentado anteriormente y dando cumplimiento a lo ordenado por su despacho le solicito muy respetuosamente que ordene la admisión de la demanda.

Del señor juez,



ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO
C.C. 1.096.214.073 DE BARRANCABERMEJA
T.P. 364.071 DEL C. S. DE LA J.

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín – Antioquia

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER

JUAN DAVID VERGARA LOAIZA, mayor y vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 1.028.001.070, actuando en nombre y representación de **ZITIOS INMOBILIARIA S.A.S.** sociedad comercial con domicilio en Medellín, con NIT. 900914035 – 5, por medio de este escrito respetuosamente le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a **ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO**, abogada titulada y en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.096.214.073 de Barrancabermeja y portador de la tarjeta profesional número **364.071** del Consejo Superior de la Judicatura, para que adelante y lleve hasta su culminación proceso ejecutivo con base en contrato de arrendamiento en contra de LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ANGELA GABRIELA HERNANDEZ GALLEGO y CESAR ANDRES LOZANO CLAVIJO.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, sustituir, desistir, recibir, renunciar, reasumir, conciliar, rematar y licitar por cuenta del crédito, y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Atentamente,


JUAN DAVID VERGARA LOAIZA
C.C. 1.028.001.070

Acepto,


ELSY PAOLA MARTINEZ CUELLO
C.C. 1.096.214.073
T.P. 364.071 C.S.J

NOVIANA 28 del círculo de Medellín	PRESENTACIÓN PERSONAL Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
El anterior escrito dirigido a JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	
ha sido presentado por: VERGARA LOAIZA JUAN DAVID quien exhibió la C.C. 1028001070	
Y declaró que la firma que aparece en el presente memorial es la suya y que el contenido es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad, cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.	
OTORGAMIENTO DE PODER	
Medellín, 2022-09-08 14:15:57	
 Cod. e2nro 5036-3a2f651c	
 ALEJANDRA GALVIS GOMEZ NOTARIA 28 (E) DEL CIRCULO DE MEDELLIN Res 10210 del 26 de agosto de 2022 de la SRS	



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Veintiséis de septiembre de dos mil veintidós

Radicado	05 001 40 03 007 2022 00877 00
Temas y subtemas	LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

Cumplidos los requisitos exigidos y teniendo en cuenta que la presente demanda se ajusta a lo preceptuado en los artículos 82, 84 y 422 del Código General del Proceso,

RESUELVE

PRIMERO: LIBRAR mandamiento de pago en favor de ZITIOS INMOBILIARIA, y en contra de LEIDY JOHANA OROZCO VARGAS, ÁNGELA GABRIELA HERNÁNDEZ GALLEGO Y CÉSAR ANDRÉS LOZANO CLAVIJO, por las siguientes sumas de dinero:

- A. Por la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$2.946.690) por concepto del canon de arrendamiento del periodo comprendido desde el 1 de julio al 01 de agosto 2022, más los intereses moratorios desde el 2 de julio de 2022 y hasta el pago total de la obligación.
- B. Por la suma de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$2.946.690) por concepto del canon de arrendamiento del periodo comprendido desde el 1 de agosto al 01 de septiembre 2022, más los intereses moratorios desde el 2 de agosto de 2022 y hasta el pago total de la obligación.
- C. Por los cánones de arrendamiento que se llegaren a causar desde la presentación de la demanda hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente decisión en forma personal a la parte demandada, e infórmesele que cuenta con un término de cinco (5) días para pagar o de diez (10) días para formular excepciones.

TERCERO. RECONOCER personería a la abogada ELSY PAOLA MARTÍNEZ CUELLO portadora de la tarjeta profesional número 364.071 del Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe conforme al poder conferido

CUARTO: Se advierte a la parte demandante y su apoderada que deberán guardar bajo su custodia el título ejecutivo materializado o físico, ya que eventualmente se puede requerir por parte del Despacho la presentación del mismo.

NOTIFÍQUESEⁱ

S.V

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 151** hoy **27 de septiembre de 2022** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
Medellin - Antioquia

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: **7ffc1e28305fd0fa4fd1db2ca6b7c7714a896db3ab5ac45bf820d711d853bad9**

Documento generado en 26/09/2022 01:08:09 PM

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