



Juzgado Tercero Civil del Circuito

Calle 7ª N° 13-56 Edif. Condado Plaza Of. 313 Telefax 6022360061

Email: j03ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

CONSTANCIA DE SECRETARIA

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Juliana Suarez Vélez y otro

Demandado: Clara Inés Torres Pedroza y otro

Radicación nro. 76-111-40-03-002-2021-00366-01

En la fecha y siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m) se fija AVISO para dar traslado a la parte demandante del escrito de sustentación del recurso de apelación propuesto por la demandada CLARA INÉS TORRES PEDROZA en contra de la sentencia nro. 018 de fecha 07 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de la Ciudad, dentro del proceso de la referencia, por el término de cinco (5) días, atendiendo lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022. Se fija en lista según el artículo 110 *ibídem*, el día 14 de junio de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniela Gallon Zuluaga'.

**DANIELA GALLON ZULUAGA
SECRETARIA**

REPAROS CONCRETOS CONTRA SENTENCIA 2021-366-00

yurani Bahena Villa <yuranibv@gmail.com>

Vie 10/02/2023 3:20 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j02cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Kdanyela21@gmail.com <Kdanyela21@gmail.com>

Buenas tardes,

Señora

JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA

E.S.D

ASUNTO: REPAROS CONCRETOS CONTRA SENTENCIA

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: DANIEL ALBERTO SUAREZ SUAREZ Y OTRA

DEMANDADOS: CLARA INÉS TORRES PEDROZA Y OTRO

RADICACIÓN: 76-111-40-03-002-2021-366-00

MILDREY YURANI BAHENA VILLA, identificada con la cédula de ciudadanía 1.112.101.216, portadora de la Tarjeta Profesional N° 239.255 del C.S. de la J. me permito adjuntar memorial con los reparos concretos respecto a la sentencia N°18 del 07 de febrero de 2023, proferida en el proceso de la referencia.

Atentamente,

MILDREY YURANI BAHENA VILLA

Especialista en Derecho Administrativo

Teléfono: (+57) (2) 224-9656

Teléfono móvil: 3155181161

Dirección: Cra. 27 No. 25-32 Ofc. 301 Edificio Carlos María Lozano, Tuluá - Valle del Cauca



ABOGADOS & ASOCIADOS
Gustavo Adolfo Hurtado Candamil

📍 Carrera 27 #25-32 oficina 301,
Edificio Carlos María Lozano

📞 Cel. **304 5943767** / Tel. **2249656**

✉ Email: notificacionesjudiciales@ghcabogados.com

📍 Tuluá Valle del Cauca

Señora

JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA

E.S.D

ASUNTO: REPAROS CONCRETOS CONTRA SENTENCIA

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: DANIEL ALBERTO SUAREZ SUAREZ Y OTRA

DEMANDADOS: CLARA INÉS TORRES PEDROZA Y OTRO

RADICACIÓN: 76-111-40-03-002-2021-366-00

MILDREY YURANI BAHENA VILLA, identificada con la cédula de ciudadanía 1.112.101.216, portadora de la Tarjeta Profesional N° 239.255 del C.S. de la J. en mi calidad de apoderada sustituta de la demandada **CLARA INÉS TORRES PEDROZA**, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral tercero del artículo 322 del Código General del Proceso, me permito precisar de manera breve, los reparos concretos respecto a la sentencia N°18 del 07 de febrero de 2023, proferida en el proceso de la referencia.

Señora Juez, esta togada encuentra **como primer reparo** concreto a la decisión tomada por el despacho, el hecho de considerar y darle validez al acta de conciliación suscrita entre la señora Nelly Gutiérrez y el señor Alex Cobo el día 05 de agosto de 2019, con la cual se está conformando el título ejecutivo compuesto; señalándose erradamente que el señor Alex Cobo firmó en calidad de empleado de confianza y manejo del establecimiento de comercio, con capacidad para obligarse por delegación.

El despacho le está otorgando al señor Alex Cobo Caicedo la calidad de ser un empleado de confianza y manejo que supuestamente se encarga del establecimiento de comercio en las ausencias de su administradora, sin mencionar con precisión los artículos del código sustantivo del Trabajo y del Código Civil en los cuales soporta su decisión, ni mucho menos una línea jurisprudencial al respecto, por el contrario, está desconociendo lo manifestado por el mismo señor Cobo, quien en su testimonio, fue muy claro en señalar que él asistió a esa audiencia de conciliación sin haberle informado previamente a su empleadora, sin contar con la autorización de ella para asistir y mucho menos sin contar con un poder que le permitiera obligarse en su nombre, mucho menos en nombre y representación del establecimiento comercial. Que él como empleado no toma decisiones pues, todo lo debe consultar con la señora Clara Inés, que incluso es ella quien decide que muebles debe exponer en y que cuando no logra comunicarse con ella, debe esperar hasta que esta responda, lo cual por lo general solo se presenta cuando ella sale del país, y la espera oscila solamente entre 1 y 3 días máximo.

Adicionalmente, el despacho manifiesta que esa falta de autorización no lo invalida porque la misma debió refutarse o enviarse un comunicado dejando sin efectos esa conciliación, dejándose de lado que la señora Clara Inés, la está refutando a través de las excepciones propuestas; porque es en este proceso ejecutivo donde la pretenden hacer valer. Igualmente, la señora Clara Inés, en su interrogatorio relata que sí le hizo un comunicado al señor abogado Jersaín Rios, el cual le fue entregado en una de sus visitas al almacén, cuando este se acercó a cobrar los cánones de arrendamiento.





Por último, el despacho deja de lado que con dicha conciliación la señora Nelly Gutiérrez pretendía recuperar los bienes que estaban a su nombre, pero de los cuales estaba disfrutando su hijo (Héctor Diego Cuadros) desde hacía más de 30 años, pues ya le había planteado a estas varias soluciones para que le entregara algo y solucionara su situación económica pero que este se había negado; de lo anterior, se evidencian varias situaciones; primero que la señora Nelly Gutiérrez no tenía verdaderamente la posesión de sus bienes, pues no recibía los dineros de los arrendamientos y por ende se encontraba en la situación económica tan precaria y segundo; que esta tampoco estaba facultada para convocar a esa conciliación pues el contrato de arrendamiento que pretendía disolver no había sido celebrado con Héctor Cuadros sino con Sandra Marcela Cuadros, quien no actuó ni se presentó como administradora de Nelly. En otras palabras, la señora Nelly no estaba facultada para terminar un contrato en el cual ella no había intervenido.

Como segundo Reparó concreto, se encuentra que en este proceso ejecutivo no se debió ordenar seguir adelante la ejecución en contra de la señora Clara Inés Torres, pues evidentemente se configura la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, toda vez que el título base de recaudo, es un título valor compuesto, donde el acta de conciliación del 05 de agosto de 2019, que hace parte integral del mismo, no fue suscrita por la señora Clara Inés Torres, es decir, el título valor no proviene del deudor. Ahora bien, en gracia de discusión y en el hipotético caso en que se le deba dar validez a la misma, por considerarse que el señor Alex Cobo como empleado tenía la capacidad para comprometerse, observamos que persiste esa falta de legitimación por pasiva, pues en ese evento, la demanda y el mandamiento de pago deben ir dirigidos en contra del señor Alex Cobo y no de la señora Clara Inés Torres.

Como Tercer Reparó Concreto se encuentra que no se le puede reconocer la legitimación en la causa por activa al señor Daniel Suarez, para cobrar los cánones de arrendamiento del local comercial tomado por la señora Clara Inés Torres, desde noviembre de 2019, toda vez que el demandante a la fecha de esta sentencia no ha recibido formal ni materialmente el bien que adquirió.

Es un error que el despacho considere que por el solo hecho de haber celebrado el contrato de compraventa que esté suscribió con la señora Nelly Gutiérrez mediante escritura pública 2826 del 08 de octubre de 2019 y el requerimiento que hizo para que los cánones se le pagaran a él, se le traspasaban automáticamente esos derechos, sin tenerse en cuenta aspectos tan importantes como los siguientes:

- El contrato de arrendamiento base de recaudo no fue suscrito por la vendedora del bien Nelly Gutiérrez.
- Que la señora Nelly Gutiérrez, al momento de vender el inmueble (año 2019) no contaba con la posesión del local comercial tomado en arriendo por la señora Clara Inés Torres.
- La señora María del Pilar Salcedo, quien le dio en arrendamiento el local comercial a mi representada a través de su hija Sandra Marcela, se viene mostrando desde el año 2013 hasta la fecha, como señora y dueña del mismo, tramitando incluso proceso de Pertenencia que aún no tiene sentencia en firme.



- Que la señora Nelly Gutiérrez al momento de vender el inmueble no le realizó una entrega formal ni material del local comercial al señor Daniel Suarez, por lo tanto, el demandante no está legitimado para recibir los frutos que le prometieron en esa venta, hasta que no reciba materialmente el bien.
- Que no se puede traer a colación el proceso ejecutivo bajo radicado 2019-389, que se adelantó en este mismo despacho toda vez que ese proceso solo produce efectos inter partes; máxime que de la sentencia aportada se evidencia que la situación jurídica era totalmente diferente a la del presente caso, Nótese lo siguiente:

caso Local Jardín Infantil	caso local Clara Inés Torres
Arrendador Inicial: Héctor Cuadros	Arrendador: Sandra Cuadros con autorización verbal de María del Pilar
La señora Nelly Gutiérrez convoca a conciliar en casa de justicia para revocar la administración de Héctor Cuadros	La señora Nelly Gutiérrez convoca a conciliar en casa de justicia para revocar la administración de Héctor Cuadros. Ojo: No hace relación a Sandra Marcela Cuadros ni María del Pilar Salcedo
la conciliación fue suscrita por los arrendatarios Jenny Guevara	La conciliación no fue suscrita por la arrendataria Clara Inés Torres sino por Alex Cobo quien no tenía autorización.
Después de la conciliación se firmó un nuevo contrato entre Nelly Gutiérrez y Jenny Guevara	No hubo firma de un nuevo contrato

Como **Cuarto Reparó concreto**, se encuentra que la señora Clara Inés Torres Pedroza no debe ser condenada a pagar nuevamente los cánones de arrendamiento establecidos en el mandamiento de pago, toda vez que los pagos que realizó a la señora Sandra Marcela Cuadros y María del Pilar Salcedo, tiene validez, ya que el contrato de arrendamiento no solo fue real sino que en nuestra legislación el contrato de arrendamiento de cosa ajena es válido, tanto así que está sirviendo de base de recaudo en este proceso, pues la señora María del Pilar desde el 2013 a la fecha es la poseedora del inmueble, y como tal cuenta con unos derechos que mi representada debía respetar, amén de que esta como arrendataria le continuó garantizando durante el año 2020 y 2021 la tenencia del local. Y no es de recibo la manifestación de la señora Juez, en decir que el contrato aparentemente fue ficticio porque la señora Sandra Marcela en su testimonio no manifestó cuanto fue el valor del último canon, ni cuanto quedó para el año 2023, pues como bien se dijo ella firmó el contrato como autorizada de su señora Madre,



ABOGADOS & ASOCIADOS
Gustavo Adolfo Hurtado Candamil

📍 Carrera 27 #25-32 oficina 301,
Edificio Carlos María Lozano

📞 Cel. **304 5943767** / Tel. **2249656**

✉ Email: notificacionesjudiciales@ghcabogados.com

📍 Tuluá Valle del Cauca

amén de que, desde mayo de 2022, mi representada empezó a realizar depósitos judiciales dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que también cursa en este despacho.

De la señora Juez,

Atentamente,

MILDREY YURANI BAHENA VILLA
C.C. N° 1.112.101.216
T.P. N° 239.255 C.S. de la J.

