

INFORME DE SECRETARÍA. A despacho de la señora Juez el presente asunto para que se sirva proveer.

Santiago de Cali, 27 de abril de 2022

La Secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: MOISÉS ARBOLEDA REYES C.C. 16.476.647
DEMANDADO: PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S. NIT. 901.443.581-7
RADICACIÓN: 760014003007202100856-00

Santiago de Cali, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

El representante legal de la sociedad demandada, actuando en causa propia, allega recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del auto de mandamiento de pago del 10 de diciembre del 2021.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Manifiesta el recurrente que, el contrato base de ejecución cuenta con una vigencia de 12 meses contados desde el 01 de octubre del 2021, que, para velar por el cumplimiento del mismo, se fijó póliza a la compañía Fianzacredito S.A., a favor de la sociedad demandada, igualmente relaciona que se perfeccionó la entrega del inmueble conforme a la cláusula decima novena del referido contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

El contrato referido fue perfeccionado, según lo manifiesta el demandado el 16 de octubre del 2021, en la cual la inmobiliaria culminó las reparaciones locativas, por lo que relaciona que el demandante debió ocupar el inmueble el 17 de octubre del 2021, circunstancia que no ocurrió, puesto que manifiesta el recurrente que el demandante realizó exigencias distintas a las contenidas en el contrato de arrendamiento, pues dice se le explicó que los servicios públicos, se encontraban compartidos cuando la exigencia del demandante era que fuese independientes, por lo que relaciona que no ocupó el inmueble debido a sus exigencias. Debido a lo anterior, manifiesta que la sociedad demandada, le otorgó un plazo hasta el 01 de diciembre del 2021 para que ocupara el inmueble, situación que no se perfeccionó a pesar de que el ultimo duplicado de las llaves le fue remitido al demandante.

Por otra parte, menciona que el incumplimiento del referido contrato de arrendamiento, deviene por parte del demandante, puesto que relaciona que el demandante solicitaba condiciones distintas a las contenidas en el contrato de arrendamiento por el firmado, condiciones que no son de urgencia y no son necesarias para impedir habitar el inmueble objeto del contrato, por lo anterior, menciona que no es posible cobrar la clausula penal, pues manifiesta haber cumplido a cabalidad las condiciones del contrato de arrendamiento. Por ello solicita se revoque el auto de mandamiento de pago, se rechace la demanda y se remita a los Juzgados de Pequeñas causa, puesto que el bien inmueble se encuentra bajo su jurisdicción precisamente en el barrio ciudad Córdoba.

CONTRADICCIÓN

A su vez, la parte demandante presentó escrito por el cual descurre traslado del recurso de reposición presentado por la parte demandada, manifestando que el plazo inicial del contrato, se encuentra contenido por un termino de 12 meses, comenzando desde el 01 de octubre del 2021 hasta el 30 de septiembre del 2022, igualmente manifiesta que el contrato se perfeccionó con la firma en la Notaría Séptima del Circulo de Cali, en la cual relaciona que el demandado le solicitó un plazo inicial de 8 días para la entrega efectiva del inmueble, por lo que manifiesta que se

procedió al pago del canon de arrendamiento, sin embargo, menciona que el demandado incumplió la entrega del inmueble en la fecha nuevamente estipulada, pues refiere que la parte demandada a través de quien presume la parte demandante dice ser la asistente o trabajadora de la sociedad demandada, le manifiesta que el inmueble no se podrá entregar en la nueva fecha estipulada en razón a que las reparaciones no han quedado totalmente satisfechas, por lo que le manifestó que se llevarán a cabo más de 20 días a un mes en realizar las adecuaciones.

Controvierte igualmente manifestando que, en ningún momento la parte demandante suscribió póliza con la entidad Fianzacredito S.A., ello para asegurar el pago del canon de arrendamiento, pues la situación económica por parte del demandante, no es posible sufragar el pago del referido seguro, igualmente relaciona que la intención de la parte demandante no es incumplir el contrato de arrendamiento pues lo que pretendía es ubicar un lugar donde vivir con su familia. Menciona que, en relación a la cláusula penal se hará efectiva a la parte que incumpla, pues quien incumple es la parte demandada, por lo que solicita dejar en firme el auto de mandamiento de pago.

CONSIDERACIONES

Entra el Despacho a decidir sobre el recurso allegado y la contradicción presentada, pues bien, para abordar las consideraciones del caso, es necesario abordar el inicio del mismo, pues para ello, se tiene que el presente asunto correspondió al Despacho repartido por la Oficina Judicial de la ciudad de Cali, por lo anterior y al cumplimiento de lo establecido en los artículos 82 y el 422 s.s. del C.G.P., se procedió a librar mandamiento de pago conforme a las pretensiones solicitadas por la parte demandante y en razón a la congruencia de los mismos con los hechos, contenido en el auto del 10 de diciembre del 2021, por las siguientes sumas de dinero¹:

- 1. Por la suma de \$600.000=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2021.*
- 2. Por la suma de \$1.800.000=m/cte., por concepto de la cláusula penal.*
- 3. Por las costas.*

Ahora bien, el artículo 430 del C.G.P., en su inciso segundo, prevé que los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, y esto es así por cuanto el juzgador al librar la orden coactiva de pago solo tiene a su disposición el título, sin más. De ahí que si lo que plantea la parte demandada versa sobre aspectos sustanciales del título o bien de la obligación subyacente, debe plantearlo como excepciones perentorias, para que, previo agotamiento de las pruebas a que haya lugar, el Juzgado decida si hay lugar o no a ellas, a través de sentencia, siendo el caso a decidir, puesto que lo que se plantea es el incumplimiento, por parte de una parte u otra, es decir, el incumplimiento por la parte demandada a no entregar el inmueble en la fecha establecida y postergando su entrega, por lo que procede a la ejecución del contrato de arrendamiento, y, por parte del demandado a manifestar que si se entregó y que se le enviaron las llaves aduciendo que la parte demandante no quiso habitar el inmueble objeto del presente asunto.

Respecto a la segunda petición del demandado dentro del escrito de reposición, al no ser revocado el presente auto, el mismo se seguirá llevando en el presente Juzgado, puesto que como se mencionó anteriormente, es decisión de la parte demandante a llevar el proceso por medio del Juzgado que el decida en relación a la competencia, pues se trata de un proceso ejecutivo lo anterior conforme al artículo 28 del C.G.P., por lo tanto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del diez de diciembre del 2021.

¹ Literal PRIMERO del auto del 10 de diciembre del 2021, por el cual se libró mandamiento de pago.

SEGUNDO: NEGAR el recurso de apelación alegado por la parte demandada, pues el presente asunto es de mínima cuantía, lo anterior conforme al artículo 321 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

**MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ**

ESTADO 28 DE ABRIL DEL 2022

Firmado Por:

**Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bd7f2c8737a56abdf13b85c5764f7747954169b20cd91254ad8b6288d730877c**

Documento generado en 27/04/2022 08:11:07 AM

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