



William Guzmán Carvajal
Abogado

SEÑOR(A)
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j07cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

RAD: 2021-00856
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DTE: MOISES ARBOLEDA REYES
DDO; PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S

**REF. RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE
APELACION ART. 321 C.G.P**

WILLIAM GUZMAN CARVAJAL, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, comedidamente y dentro de los términos de ley, establecidos en el artículo 318 y 321 numera 7, art. 322 del C.G del P., me permito interponer recurso de Reposición en subsidio de Apelación, contra el auto s/n, de fecha 02 de septiembre de 2022, notificado en estado del 06 de septiembre de 2022, así:

La verdad procesal es que, el pasado 26 DE NOVIEMBRE DE 2021, se procede a instaurar la presente demanda, en donde se solicita a través de un proceso ejecutivo, que la entidad demandada, PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S, reintegre el valor del canon de arrendamiento por valor de \$600.000 que, mi representado, señor MOISES ARBOLEDA REYES consigno el 14 de octubre de 2021 según referencia de pago 124054 (que fuese extraída del contrato de arrendamiento, cláusula séptima LUGAR DEL PAGO).

Esta demanda fue sometida a reparto y le correspondió a al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cali, en donde se surten las etapas de notificación y al demandado, quien procede a contestar la demanda, formulando demanda de reconvenición, a la cual el despacho Rechaza por improcedente y procede a fijar fecha para audiencia de que trata los artículos 372 y 373 del C.G del P, para el día 28 de Septiembre de 2022.

Mediante Auto s/n de fecha 02/09/22, el Juzgado 07 civil municipal, realizando control de legalidad, procede a NEGAR MANDAMIENTO EJECUTIVO Y ARCHIVAR EL PROCESO, con el argumento "Analizado el documento, contrato de arrendamiento que se presentó como título ejecutivo, se tiene que el mismo no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P. que establece:

"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 proceso 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 si la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.” (Resaltado del despacho)”...

Procediendo a dejar sin efecto lo actuado por el juzgado, negar el mandamiento de pago, por no darse los presupuestos establecidos en el artículo 422 del C.G.P., levantar la medida cautelar ordenada y Archivar lo actuado, previa cancelación de su radicación.

PRETENCIONES:

Comedidamente me permito manifestar a la señora Juez, que no estoy de acuerdo con los argumentos esbozados en el Auto objeto del presente recurso, mediante el cual bajo el argumento, que se debió haber demandado a través de un proceso declarativo y no de un Ejecutivo, “Como quiera que el título que presentó para su ejecución no es atribuible al demandado”.

Baso mi argumento en lo establecido en la ley 820 de 2023 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones

OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD. **Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios.** En consecuencia, la restitución del inmueble **y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.** (Subrayas y negrillas fuera de texto).

“Sobre las cláusulas leoninas o abusivas”

Al respecto, la Corte Suprema de justicia ha señalado que las cláusulas abusivas son “(...) todas aquellas que aún negociadas individualmente, quebrantan la buena fe, probidad, lealtad o corrección y comportan un significativo desequilibrio de las partes, ya jurídico, ora económico, según los derechos y obligaciones contraídos (cas.civ. Sentencias de 19 de octubre de 1994, CCXXXI, 747; 2 de febrero de 2001, ex. 5670; 13 de febrero de 2002, ex. 6462),

De acuerdo a las definiciones traídas anteriormente, el legislador propende por la protección del consumidor y de la parte a quien se le cause un desequilibrio injustificado y por ende corresponderá al juez dilucidar si en el negocio jurídico existe cláusula exorbitante o abusiva en perjuicio del consumidor, así como deberá verificar las demás condiciones del contrato, tales como las que:

Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;

Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;

Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado;

Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;

Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;

Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcional el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero;

Como se puede observar, es la misma ley de arrendamiento que establece la solidaridad entre las partes, ante el incumplimiento del contrato, esto es que, le asiste el derecho tanto al arrendador como al arrendatario a demandar mediante un proceso ejecutivo el incumplimiento de uno u otro.

Por otro lado, causa extrañeza que, en este proceso, en donde ya se ha pasado por varios filtros como lo es cuando se valora la admisión-inadmisión o rechazo de la demanda, la cual fue superada, por cuanto fue admitida sin ningún reparo, posteriormente cuando ordenan el mandamiento de pago, el cual fue registrado conforme a la ley sin ningún inconveniente, posteriormente cuando el juez se pronuncia en la contestación de la demanda, negando sus pretensiones y más próximo, cuando en julio de 2022, fija fecha para audiencia de que trata los artículos 272 y 273 del C.G del P, en donde se practicarían las pruebas solicitadas por las partes y se resolvería el caso en derecho y sorpresivamente, el 02 de septiembre procede a realizar UN CONTROL DE LEGALIDAD EN DONDE SERSANA LOS DERECHOS DE MIS REPRESENTADOS, bajo el argumento ya referido.

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente me permito solicitar al señor juez de segunda instancia:

PRIMERO: Se **REVOQUE** el auto s/n, de fecha 02 de septiembre de 2022, proferido por el Juzgado 07 civil municipal de Cali, mediante el cual deja sin efecto lo actuado por el juzgado, niega el mandamiento de pago, levantar la medida cautelar ordenada y Archivar lo actuado, previa cancelación de su radicación.

SEGUNDO: Una vez revocado los auto s/n, de fecha 02 de septiembre de 2022, ordenar la continuación del proceso contra Palacios Agencia Inmobiliaria S.A.S y continuar con el trámite de la programación de la Audiencia de que trata los articulo 372 y 373 del C.G del P., tal y como esta ordenado por su despacho desde el 27 de julio de 2022

De esta forma, dejo sentado mi recurso de pelación.

Atentamente,



WILLIAM GUZMAN CARVAJAL

C.C. No 93.126.098

Tarjeta Profesional No 296898 del C. S. de la J.,

ANEXO AUTO A REVOCAR.

Carrera 3^a No. 10-20 Ed. Colombia Of. 204 -

CaliTel: 3122010754

williamguzman6@gmail.com

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSDIDIO DE APLEACION REF. 2021-00856

william guzman <williamguzman6@gmail.com>

Vie 9/09/2022 4:08 PM

Para: Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j07cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (478 KB)

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION REF. 2021-00856.pdf; 2021-0856 AutoControlLegalidad J07 civil mpal Moises Arboleda.pdf;

Buenas tardes, comedidamente me permito enviar memorial contentivo del Recurso de Reposición en Subsidio de Apelación, contra el Auto S/n, DE FECHA 02-09-2022, proferido por su despacho y notificado en estado del 06/09-22.

atentamente,

WILLIAM GUZMAN CARVAJAL

c.c No. 93.126.098 del Espinal Tolima

T.P No. 296.898 del C.S. de la J