

Santiago de Cali, Enero 25 de 2.022.

Señora

MÓNICA MARÍA ZAPATA

JUZGADO SÉPTIMO (07) CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA.

DEMANDANTE: MOISÉS ARBOLEDA REYES

C.C. No. 16.476.647

DEMANDADO: PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S.

NIT: 901.443.581 - 7

RADICADO: 2021 - 00856 - 00

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA DICIEMBRE 10 DEL 2.021.

Cordial Saludo,

Le escribe **CHRISTIAN DAVID PALACIOS L**, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Santiago de Cali, identificado como corresponde al pie de mi firma y actuando como Representante Legal de **PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S.**, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal oportuno, presento **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en **SUBSIDIO DE APELACIÓN**, en contra del **AUTO** del 10 de Diciembre del 2.021, mediante la cual el **JUZGADO - SECRETARÍA**, libra mandamiento de pago en contra de **PAGI S.A.S.**,

I. FRENTE A LA DECISIÓN:

I.I. El Auto se formula así:

“(…)

RESUELVE

PRIMERO: Librar mandamiento de pago en favor de MOISÉS ARBOLEDA REYES, contra PALACIOS AGENCIA INMOBILIARIA S.A.S., para que dentro del término de cinco (05) días contados a partir del día siguiente a la notificación del presente auto, cancelen las siguientes sumas de dinero:

- 1. Por la suma de \$600.000=m/cte., por concepto del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2.021.**
- 2. Por la suma de \$1.800.000=m/cte., por concepto de la clausula penal.**
- 3. Por las costas.**

(…)” (Negrillas y Subrayas propias.)

Del Auto proferido por parte del **JUZGADO - SECRETARÍA GENERAL**, se puede evidenciar que la misma cuenta con una serie de incongruencias que afectan mi situación económica dada unas situaciones de hecho que no corresponden a la

realidad, por eso debe de **REVOCARSE** y proferir en Derecho una que se ajuste a la Realidad, esto en atención a las siguientes razones:

II. RAZONES DE INCONFORMIDAD

II.I. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Dentro de las motivaciones que se encuentran inmersas en el **AUTO DE LA REFERENCIA**, se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento se suscribió por 12 meses que contaban a partir del Primero (01) de Octubre del 2.021.

El Demandante constituyo póliza otorgada por la compañía **FIANZACREDITO S.A.**, con Nit No. **805.023.677-5** a favor de la compañía Demandada. Con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, dicho inmueble fue perfeccionado con su entrega material tal como lo tipifica el Contrato de Arrendamiento en su Clausula Décima Novena denominada “Recibo y Estado”¹ al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Este contrato fue perfeccionado y entregado el día 16 de Octubre del 2.021, fecha en la cual la inmobiliaria termino todas las reparaciones en el inmueble y el arrendatario con los deudores solidarios autentificaron el documento. Siendo, así las cosas, el arrendatario debió de ocupar el inmueble el día 17 de Octubre del 2.021. Lo cual no fue posible ya que se encontraba realizando exigencias no pactadas y la independencia de los servicios públicos a lo cual el contrato manifestaba que estos son compartidos.

Por consiguiente, es necesario aclarar que el Demandante decidió no ocupar el inmueble hasta que se cumpliera con las exigencias de entregar un inmueble con las mejoras suntuarias que se requerían, la posición de nosotros en pro de conservar el cliente fue de querer llegar a un acuerdo con el señor Demandante para lo cual consistía en permitir los arreglos suntuarios mientras este ocupa el inmueble sin interrupción, la negativa fue tal que el señor decidió no ocupar el inmueble pese a tener las llaves del inmueble.

La inmobiliaria opto por permitir que el señor tomara la decisión de ocupar el inmueble hasta el Primero (01) de diciembre del 2.021, fecha en la cual se le envió el ultimo duplicado de llaves y un aviso de reporte a la aseguradora por el no pago del canon de arrendamiento.

En conclusión, a partir de la entrega de llaves por parte del Arrendador del inmueble, el arrendatario tenía la obligación de tomar el inmueble y habitarlo con su familia. Situación que no fue así y solo ha estado buscando motivos para dar por terminado un contrato que legalmente nace a la vida jurídica.

II.II. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El incumplimiento al contrato de arrendamiento se efectua por parte del Arrendador, ya que el mismo no ocupa el inmueble teniendo todas las condiciones para tal fin. Manifiesta que existe unas reparaciones necesarias que eran indispensables para ocupar el inmueble en mención, pero eso no se tiene

¹ “El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, comprometiéndose a restituirlo en las mismas condiciones, al momento de la terminación del arrendamiento o cuando este cese por alguna causal; salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Igualmente, manifiesta que ya conoce el inmueble, su entorno y vecindario. Declara también que el inmueble tomado en arrendamiento le fue enseñado previamente por la inmobiliaria y una vez visto procedió a tramitar los documentos pertinentes hasta la firma del presente contrato de arrendamiento”.

evidencia fotográfica o de video para constatar si dichas reparaciones son obligatorias por ley o simplemente se hablaba de unas reparaciones suntuarias a las cuales no le asiste urgencia y mucho menos obligatoriedad.

Así las cosas, es menester indicar que la cláusula penal no se estaría evidenciando o ejecutando al Arrendador. Ya que se cumplió con el 100% de las obligaciones que se encuentran a cargo, situación que el Arrendatario no cumplió el negocio jurídico y busca jurídicamente dar por terminado ese contrato.

Para concluir es claro que esta oficina jurídica estará presentando la demanda de reconvencción y la contestación de la misma demanda del Arrendador dentro de los 10 días siguientes a la fecha de notificación del auto que libra el mandamiento de pago.

III. PETICION DE FONDO

Con fundamento en lo expuesto a lo largo del Presente escrito y de conformidad con lo establecido en en la Ley 820 del 2.003, interpongo Recurso de Reposición en subsidio de apelación y comedidamente solicito se proceda:

PRIMERO: se **REVOQUE** el **AUTO DE LA REFERENCIA**, por medio de la cual el **JUZGADO – SECRETARÍA GENERAL**, libra el mandamiento ejecutivo de pago en mi contra y decreta medidas cautelares. Con el fin que las medidas cautelares solamente puedan ser de inscripción de la demanda mientras se resuelve la demanda de reconvencción.

SEGUNDO: se rechace la demanda y se envié a los Juzgados de pequeñas causas y competencias múltiples a los que corresponde el barrio de Ciudad Córdoba, que es donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de la acción ejecutiva.

IV. PRUEBAS

- Acta de entrega de llaves.
- Correo electrónico con entrega de llaves.
- Copia del correo certificado de entrega de llaves.
- Copia simple de la aprobación de la aseguradora.
- Copia del correo electrónico con la solicitud del pago del arriendo.

V. NOTIFICACIONES

Las de la Suscrita las recibiré en la Carrera 37 A No. 4 – 42, Piso 2, de la ciudad de Cali – Valle del Cauca, teléfono: 445 2881 – 304 568 3107, correo electrónico: cpasesoriasjuridicas@gmail.com

Con todo respeto, atentamente

CHRISTIAN DAVID PALACIOS
C. C. No. 1.010.059.758 de Cali.