

RECURSO DE REPOSICIÓN RADICADO 76001400302920190085900



Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. [Confío en el contenido de javieraospina@gmail.com.](#) | [Mostrar contenido bloqueado](#)



Javier Alejandro Ospina Silvestre <javieraospina@gmail.com>

Mar 15/09/2020 12:05 PM



Para:

- Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

y 1 usuarios más

REPOSICION CONTRA AUTO QUE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO.pdf

296 KB



Buen dia anexo recurso de reposición, con copia a la apoderada de la parte demandante

Cordialmente



Javier A. Ospina S.
Director Juridico
Gestarbs S.A.S
Movil. (57)3113391897
javier.ospina@gestarbs.com .
Calle 10 No 4-40 Of. 307
Edificio Bolsa de Occidente
Cali Colombia
www.gestarbs.com

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. GESTARBS SAS, no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso

E

Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Señor

JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

Demandante: DROGUERÍA ALONSO LIMITADA
Demandado: LEONARDO DAVID MORA VERA
DIANA FERNANDA BALCORBA
LALY BEATRIZ VERA RIOS
Radicado: 76001400302920190085900

JAVIER ALEJANDRO OSPINA SILVESTRE, identificado con la cédula de ciudadanía N° 94.284.877, expedida en Sevilla, abogado con T.P. N°129011 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en representación de la señora DIANA FERNANDA BALCORBA, con la presente me permito interponer RECURSO DE REPOSICIÓN, en contra del auto No 3480 del 28 de noviembre de 2019, teniendo en cuenta los siguientes hechos:

1. Conforme al art. 14 de la [Ley 820 de 2003](#), los contrato de arrendamiento **de vivienda urbana**, **prestan merito ejecutivo por imperio de la Ley**, para el caso que nos ocupa no estamos al frente de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sino de un **contrato de arrendamiento comercial**.
2. El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2°, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.
3. Los contratos de arrendamiento comercial se basan en la autonomía de las partes tanto como en la creación como en el desarrollo, verificando los fundamentos necesarios en caso de realizar una actuación.
4. Es así que tratándose de un contrato de arrendamiento comercial, no se puede dar aplicación a las normas que operan para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, es por ello que así las cosas no existe una obligación CLARA, pues conforme al mandamiento de pago No 3480 del 28 de noviembre de 2019, se establece la existencia del cobro de unas sumas de dinero correspondientes, sin embargo no está probado ni se establece de manera clara de donde se están cobrando estas sumas de dinero, pues en materia comercial no opera lo establecido en la ley 820 de 2003, artículo 14, pues este hace referencia es vivienda urbana y no ha locales comerciales.
5. Este contrato no contiene una obligación clara expresa y menos exigible, pues conforme a su literalidad no se determina la existencia de un título ejecutivo, no es claro el documento, no hay precisiones que conlleven a que la obligación sea clara, expresa y exigible, máxime que no opera lo establecido en el artículo 14 de la Ley 820, que sería que solo bastaría la afirmación del arrendador bajo la gravedad del Juramento, en esta clase de contratos debe estar probado el incumplimiento a las obligaciones por tratarse de un contrato de carácter comercial sometido al código Civil y Comercial.
6. Una de las obligaciones del demandante con respecto al contrato de arrendamiento de local comercial era la entrega de la cosa, de la cual si bien es cierto se plantea en la cláusula séptima del contrato, no existe constancia de que el arrendatario la hubiese recibido, sin embargo hacer referencia a una acta, si, al momento de devolver el inmueble.
7. Si bien es cierto que se hay un contrato de arrendamiento con los elementos propios del contrato de arrendamiento como son la Capacidad de las partes, el Consentimiento, voluntad, objeto, causa, consentimiento, esto no significa la existencia de un título ejecutivo, pues del contrato no se logra establecer ni se puede manifestar bajo la gravedad del juramento como es el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, las supuestas sumas de dinero adeudadas.
8. Existe una mezcla de términos, por una parte se habla de un arrendatario, que es la señora LALY BEATRIZ VERA RÍOS, cuando hablamos de un contrato de arrendamiento y de unos

coarrendatarios que serían mi poderdante al igual que el señor LEONARDO DAVID MORA VERA, sin embargo conforme al auto No 3480 se libró mandamiento de pago en contra de los tres ya referidos dando paso no a un contrato de arrendamiento comercial, sino de un supuesto título valor, el cual no cumple con los requisitos legales que exige la Ley y que no pueden ser subsanados conforme a la Ley 820 de 2003, pues esta no le es aplicable al contrato de arrendamiento que utilizan para este proceso.

9. La figura de deudor solidario en un contrato de arrendamiento comercial no existe, existe pues es un coarrendatario, es por ello la ambigüedad del contrato que ahora pretenden darle uso para que preste merito ejecutivo, cuando este no es CLARO, EXPRESO NI EXIGIBLE.
10. El contrato no es claro y por ende no presta merito ejecutivo pues no es lo mismo estar frente a un título ejecutivo donde se pueden dar las figuras de acreedor(es) deudor y codeudor, a un contrato de arrendamiento comercial donde las partes son arrendador, arrendatarios y coarrendatarios.
11. No existe de conformidad con el contrato una orden expresa donde se establezca que el demandante de manera expresa se le autorice para establecer supuestos dineros adeudados, si bien es cierto que conforme a la cláusula segunda se establece un valor del canon mensual es la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE + IVA, de ninguna manera del mismo contrato se logra determinar de dónde el demandante fundamenta su pretensión, diferente fuera que conforme al contrato se estableciera un valor total y de este se pudiera inferir la existencia de la deuda total o parcial.
12. Estamos dejándole al libre albedrío de la parte demandante fije su pretensión, pero sin límites, esto tendría fundamento si fuera un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que si autoriza esta libertad de pretensión, pero se insiste estamos frente a un contrato comercial, el cual su legislación no determina esta posibilidad.
13. El contrato que hoy sirvió de base para librar mandamiento de pago, si bien establece el pago de unos cánones de arrendamiento, no se determina el valor total, como para tener fuerza de título ejecutivo, cuando se adquiere una obligación mediante un título ejecutivo, se debe tener claro el valor total de la obligación y la forma de pago, en este contrato se establecen unos valores, pero no establecen el valor total, por ello la obligación no se encuentra CLARA y EXPRESA y mucho menos puede ser exigible.
14. Si lo que existió fue un incumplimiento al contrato de arrendamiento el demandante deberá declarar el incumplimiento a través del proceso correspondiente y con dicha sentencia es que podría iniciar un ejecutivo.
15. el instrumento allegado como supuesto título ejecutivo no goza de total claridad expresividad y exigibilidad y por ende no satisface tales presupuestos, La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor.
16. El valor de las pretensiones no se soporta en el contrato, La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, es por ello que del contrato no se logra establecer que se debe o que se pagó.
17. El arrendador no tiene autorización por parte del arrendatario y menos de los llamados deudores solidarios, para establecer valores adeudados, pues no existe una carta de instrucciones, si lo que pretendía era que el contrato cumpliera con los requisitos para prestar merito ejecutivo debió colocar el valor total del contrato y tal vez así se hubiese podido cumplir una parte de los requisitos, a la fecha como no es contrato de vivienda comercial, no es dable ni al demandante fijar sus pretensiones sin tener claridad del valor total del documento que presta merito ejecutivo, es por ello que debió demandar a través de otro proceso para declarar el incumplimiento y de allí si lo lograba probar iniciar el ejecutivo pero con la sentencia.
18. La obligación que se pretende cobrar no es clara, ya que los elementos de la obligación como son los sujetos activos, sujetos pasivos (arrendatarios-codeudores), el vínculo jurídico que se supone es sobre obligaciones de un contrato de arrendamiento y no de un título, la prestación si bien están determinados no se puede inferirse de la simple revisión del título ejecutivo, toca adicionarle otros aspectos, generando ambigüedad, pues la obligación total nunca se estableció.

19. Las pretensiones con ocasión del contrato objeto de ejecución deben provenir de forma expresa, porque se encuentra especificada en el “título ejecutivo” en cuanto impone una conducta de dar, hacer o no hacer, y finalmente, debe ser exigible, porque no está sujeta al cumplimiento de un plazo o condición o cuando dependiendo de ellos ya se han cumplido, en el presente caso, del documento aportado no se conoce si efectivamente se causó o no se causaron esos cánones de arrendamiento, es algo incierto, pues la parte demandante no inicio el proceso de restitución de inmueble y pretende el cobro de sumas que se desconoce a que corresponden y cuales son a cargo del ARRENDATARIO y cuales a cargo del DEUDOR SOLIDARIO.
20. Este contrato da para varias interpretaciones, pues según establece finalizaría el 10 de enero de 2020, y si es así porque no inicio la restitución del inmueble, pero conforme al literal g. del numeral primero del auto que libra mandamiento de pago se siguen causando cánones de arrendamiento, cuando en realidad el inmueble lo tiene en su poder el demandante.
21. Conforme a la cláusula “DECIMA SEXTA.- GASTOS y HONORARIOS” esta hace referencia a que solo con respecto a los gastos y honorarios son los que únicamente: “el presente contrato presta Merito Ejecutivo”, dicha cláusula es especial y puntual no comprende más aspectos.
22. Es claro que para poder establecer el valor de la obligación se debe acudir a otros medios, pues del mismo contrato no se logra establecer el valor total, siendo algo indefinido no cierto, los títulos valores siempre son ciertos, en este caso no se sabría cuando terminaría de pagar, pues no hay límite alguno.
23. No es exigible pues el inmueble está en posesión del demandante y este conforme al numeral séptimo de las pretensiones, establece el cobro de los cánones de arrendamiento que se causen en el trámite procesal “hasta la entrega del inmueble”, si esto es cierto porque no inicio el proceso de restitución de inmueble arrendado y hasta cuando se daría esta condición, pues se están cobrando cánones de manera abierta aun cuando el inmueble lo tiene el arrendador.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS y por lo tanto se desatiende lo solicitado por el demandante y ordene revocar dejando sin efectos el auto que libro mandamiento de Pago No 3480.

Como consecuencia de lo anterior solicito sea condenada en costas y agencias en derecho a la parte demandante

EXCEPCIONES PREVIAS:

FALTA DE COMPETENCIA FUNCIONAL y TRÁMITE INADECUADO

Se estructura cuando un proceso ejecutivo se tramita, cuando en realidad se debió tramitar otra clase de proceso, en el caso que nos ocupa como el contrato no es claro, no se logra establecer los requisitos que sirvan para prestar merito ejecutivo, por ende no era el proceso ejecutivo el iniciar, se debió como así se desprende de la demanda el inicio de un proceso de restitución de inmueble arrendado y de ser probado el incumplimiento con una sentencia el ejecutivo singular correspondiente.

INEXISTENCIA DEL DEMANDADO

El proceso está radicado en contra de una “ARRENDATARIA” y de unos “CODEUDORES” dicho esto, existe una controversia en que momento la señora demandada arrendataria, paso a ser deudora y en qué momento un contrato de arrendamiento comercial que no es un título valor, y menos presta merito ejecutivo, los supuestos deudores solidarios avalan un contrato de arrendamiento, estas figuras no aplican, pues o se es coarrendatario o se es deudor, el contrato que sirvió supuestamente como mérito para librar mandamiento de pago no es claro y por ende la figuras de las partes no son claras y dejan dudas que conllevan a que se tenga que acudir a otras formas para aclarar lo correspondiente, siendo

esto en contra vía a lo establecido en la norma procesal que dice que el documento debe ser CLARO EXPRESO Y EXIGIBLE, aspectos que no se cumplen en el contrato que sirvió para librar el mandamiento de pago.

PLEITO PENDIENTE

Entre las mismas partes sobre el mismo asunto, existe una controversia sobre el incumplimiento del contrato de arrendamiento, pues al tenor de la pretensión SÉPTIMA y el literal g. del numeral primero del auto que libro mandamiento de pago se establece el cobro de cánones de arrendamiento que se causen durante del proceso, esto nos indica que a la fecha supuestamente el inmueble sigue en poder de la arrendataria y que no se tiene claro cuando llegara a su fin, pues si el proceso dura años y años, los demandados se verán obligados a pagar aun cuando no exista la prestación del servicio en este caso el disfrute del inmueble comercial, siendo esta pretensión desmedida, no clara, no expresa y menos exigible, pues no tiene límite alguno, conllevando al cobro de lo no debido.

BENEFICIO DE EXCUSIÓN

Sin reconocer la existencia de que el contrato objeto de ejecución presta merito ejecutivo esta excepción consiste en que los supuestos codeudores debieron ser reconvenidos para el pago de la supuesta deuda, pues conforme al contrato de arrendamiento clausula SEGUNDA, fue la “ARRENDATARIA” quien renuncio a desahucio y requerimientos, en el caso particular los “codeudores” no renunciaron a dicha cláusula y conforme a las normas del Código Civil Colombiano y del Código General del proceso, sin reconocer que la existencia del contrato presta merito ejecutivo, sin embargo en el caso de que si prestara merito ejecutivo el contrato se debió primero reconvenir con requerimientos a los supuestos codeudores, antes de proceder al cobro de la obligación, dicho aspecto que no se cumplió.

REQUISITOS DE FORMA DEL CONTRATO PARA QUE PRESTE MERITO EJECUTIVO

Es así que el sólo contrato no lo configura en este caso, como quiera que de él no se desprende una obligación clara, expresa y exigible, y la parte actora no puede pretender en aras de configurarla, sumar a éste, aspectos que se desconocen, como el valor total del contrato, la restitución que debe darse si a la fecha se siguen causando cánones aun cuando el local comercial ya fue entregado y a la fecha está siendo ocupado por otros arrendatarios.

De las pruebas aportadas por si solas, la parte demandante no puede probar que efectivamente exista la prestación en beneficio de los demandados, la obligación no es clara porque da lugar a equívocos, en otras palabras, no están identificados el deudor, el acreedor, pues se establece arrendatarios, arrendadores y deudores solidarios, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan son complejos pues dan lugar a varias interpretaciones. No es expresa la obligación pues la redacción misma del documento, no aparece nítida y manifiesta la obligación. No es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, en el caso el cumplimiento de la obligación se da por la tenencia de un inmueble a título de arrendamiento, pero dicho inmueble no está bajo la tenencia de los demandados, por ello no existe una condición que pueda generar un pago.

En el presente caso existe un contrato con obligaciones bilaterales, a cargo de cada una de las partes es por ello que para que las obligaciones aparezcan exigibles y sea procedente la ejecución es indispensable que aparezca que efectivamente el ejecutante cumplió las suyas, esto a la luz del artículo 1602-1609 del Código Civil, el contrato de arrendamiento comercial por sí solo no presta merito ejecutivo, por su ambigüedad y falta de precisión, diferente es con los contratos de arrendamiento de vivienda urbana que por imperio de la Ley prestan merito ejecutivo.

Los requisitos de forma, las obligaciones no son claras para las partes intervinientes es así que el arrendatario pacta y se obliga a ciertas obligaciones en el contrato, así como renuncia a desahucio y requerimientos, esto conforme al contrato de arrendamiento, por su parte se establece una figura denominada “DEUDORES SOLIDARIOS” que se dice garantizar a los arrendadores... y a reglón seguido indican “el arrendatario tiene como DEUDORES SOLIDARIOS A DIANA FERNANDA BALCORBA..., estas anotaciones son ambiguas y pueden generar diversas interpretaciones, por ende la obligación no es CLARA, por eso a los ojos de cualquier persona no va a encontrar de manera nítida los elementos del título, por ello la diversidad de términos, renunciaciones, obligaciones a cargo de las diferentes partes, no existe precisión del sujeto activo, pasivo, la causa, creando confusiones, sobre hasta dónde es la

responsabilidad de cada una de las partes, siendo este contrato ilógico e irracional, hasta el punto de solo establecer como que presta merito ejecutivo con respecto a gastos y honorarios conforme a la cláusula SEXTA, y de conformidad con el mandamiento de pago y las pretensiones no se hace referencia a dicho cobro.

No es precisa la obligación a cargo de los DEUDORES SOLIDARIOS DEL ARRENTARIO, pues no se da a entender el objeto de la obligación y de los sujetos que en su elaboración intervienen, esto significa exactitud y predicación tanto en el contenido de la obligación como de las personas que hacen parte de su emisión, no existe una precisión que dé certeza en relación con el plazo y la cuantía que se pueda deducir con facilidad, es por ello que los términos de este contrato que es objeto de ejecución genera confusión, equivocación, contradicción y hasta ambigüedad.

LA OBLIGACIÓN NO ES EXPRESA

No existe una delimitación de las obligaciones a cargo del ARRENTATARIO, y de los DEUDORES SOLIDARIOS, pasando a ser una supuesta obligación IMPLÍCITA, la cual no presta merito ejecutivo, pues precisamente le hace falta el carácter de expresividad, pues conforme al contrato se declara ni manifiesta directamente el contenido y alcance de una obligación, pues no hay certeza respecto de los términos y condiciones, por ello de la simple observación no se puede deducir el supuesto título, nótese como el arrendatario tiene a su cargo una serie de obligaciones y renunciaciones, no se tiene certeza de hasta cuando perduraran las obligaciones a cargo del arrendatario, pues a pesar que el inmueble no está bajo la tenencia del arrendatario el demandante pretende el pago de cánones de arrendamiento de manera indefinida, sin poder establecer hasta cuando terminaría.

LA OBLIGACIÓN NO ES EXIGIBLE

El contrato objeto de ejecución, estaba supeditado al uso de un inmueble, sin embargo el inmueble no está a cargo del arrendatario, y aun así pretende el demandante el cobro de obligaciones y su cumplimiento, en los contratos de arrendamiento el uso y goce del inmueble es indispensable para la causación de los cánones de arrendamiento, sin embargo a pesar que el inmueble lo tiene el arrendador, pretende el cobro de obligaciones.

A la fecha a los denominados DEUDORES SOLIDARIOS, no se les hizo ningún requerimiento y por ello no les exigible la supuesta obligación no es exigible dado que el acreedor no tiene a su cargo obligación alguna ya que el inmueble que se dio no está bajo la tenencia del arrendatario y menos de los supuestos deudores solidarios, es así que el demandante no inicia un proceso de restitución de inmueble arrendado (Artículo 1608 Código Civil).

REQUISITOS DE FORMA

1. PERSONAS INVOLUCRADAS: hacen referencia a ARRENTADOR, ARRENTATARIOS Y DEUDORES SOLIDARIOS, dicha parte es esencial debido a que no se distingue las obligaciones de todos con respecto a la existencia del documento o contrato que preste merito ejecutivo, teniendo en cuenta que lo que se persigue sería el cumplimiento de una obligación consignada, que para el caso que nos ocupa no es clara, por los diversos roles que cada una de las partes que fueron consignadas en dicho contrato, es por ello que no es claro el derecho a favor del acreedor y cuáles son las obligaciones a cargo del deudor, en el caso que nos ocupa se establecen es un ARRENTADOR, un ARRENTATARIO y unos DEUDORES SOLIDARIOS, en un contrato de arrendamiento que en nada se parece a un documento que pueda prestar merito ejecutivo, por ello no existe la denominada apariencia de título.
2. APARIENCIA: El contrato que pretenden ejecutar no presta merito ejecutivo, pues es una sola apariencia de verdad el cual se derrumba mostrando otra verdad por la falta de claridad de las obligaciones a cargo de las partes.
3. CLARIDAD EN EL TÍTULO: No es clara y exacta la mención del derecho que se incorpora así como tampoco es claro el alcance de la voluntad del deudor solidario en un contrato de arrendamiento que hoy es objeto de ejecución, la declaración de voluntad en forma de promesa en el sentido que se debió comprometer a cumplir una obligación, que en el presente caso no ocurrió, pues no existió la declaración de voluntad unilateral, impersonal e irrevocable incorporada en el contrato de arrendamiento.
4. CONDICIÓN: La supuesta solidaridad de los mal llamados deudores solidarios, conforme al contrato se dio por todo el tiempo que el inmueble permanezca en poder de arrendatario (cláusula vigésima tercera), es así que si el inmueble no está bajo la tenencia del arrendatario, no

se le puede comprometer a los codeudores, pues no está la condición que se estableció en el contrato de arrendamiento.

PRUEBAS

- Téngase la documental presentada con la demanda

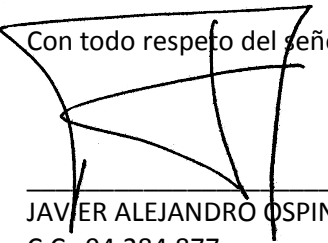
INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito interrogar a la señora representante legal de la parte DEMANDANTE MIREYA ÁNGEL ARANGO C.C.31283612, a fin que responda sobre los hechos plasmados en el escrito de la demanda.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE Y SU APODERADO. Conservan las direcciones tal como lo expresaron en la demanda.
- EL DEMANDADO. Conserva la dirección.
- EL DEFENSOR. Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Calle 10 No 4-40 Oficina 307 Edificio Bolsa de Occidente de la Ciudad de Cali y en el correo electrónico javieraospina@gmail.com

Con todo respeto del señor Juez,



JAVIER ALEJANDRO OSPINA SILVESTRE
C.C. 94.284.877
T.P. 129011 del C.S. de la J.