

Señor
**JUEZ CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLES DE NEIVA**
E. S. D.

Ref: Recurso de Reposición contra Auto notificado en estado del 22-02-2022
Proceso: ejecutivo singular de mínima Cuantía.
De: Milcíades Ardila Rincón
Contra: Itala Reina
Rad: 41001-41-89-004-2021-00447-00

José Hermer Vidarte Coronado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la señora Ítala Reina, identificada con la cedula No. 36.146.377 domiciliada y residente en esta ciudad, manera atenta estando dentro del termino oportuno, invocando el parágrafo 2 del Art. 430 del C. G. P. me permito presentar Recurso de Reposición contra el auto proferido el día 15 de junio del año 2021, por el cual se libra Mandamiento de Pago contra la parte demandada, a efectos de Reponer el Auto Impugnado y en su lugar niegue librar tal mandamiento, por el desconocimiento de la formalidad del principio de literalidad dentro del Título Valor que sirve de base de recaudo al adicionar DOLOSAMENTE la alinderación del inmueble entregado en arrendamiento, recurso que sustento así:

Primero: señor Juez, el contrato de arrendamiento que sirve de título ejecutivo, aportado como prueba reina, en la cláusula primera (objeto del contrato) registra la alinderación específica del apartamento dado en arrendamiento por el arrendador, pero comparado con la copia del original entregado a mi mandante señora Itala Reina, No es idóneo al ser adicionado Fraudulenta y Dolosamente por la parte demandante señor Milcíades Ardila Rincón, persona que fue la que diligencio y lleno el contrato preforma en la cláusula, adjunto fotocopia autentica de la copia del contrato original de arrendamiento.

Segundo: el día 01 de julio del año 2019, cuando se suscribe el contrato de arrendamiento nunca se literaliza dentro del contrato original los linderos específicos del inmueble apartamento 702 ubicado en la calle 7 No. 29A -107 del edificio Torre del Prado de la ciudad de Neiva, Esto es, la copia del original permanece incólume el espacio en blanco, sin linderos, demostrando la falta de lealtad procesal del ejecutante, No obrando otro sí que aclare, modifique o reforme el contrato original.

Tercero: señor Juez, lo anterior determina que el arrendador llena el contrato de arrendamiento sin la autorización previa y consentida de mi mandante, o sea, lo agota a mutuo propio, asumiendo el riesgo de su responsabilidad legal,

*Carrera 6 No. 7-31 Oficina 203 Edificio Camilo Perdomo de Neiva
Cel. 312 5913133, correo electrónico: covihejo@hotmail.com*

pero, al verificar detenidamente el contrato adicionado se evidencia la existencia de Dos Tipos de Letras a Manuscrito Distintas, una es de rasgos grandes, rasgada o temblorosa y en mayúsculas, y la adicionada en la alinderación es en minúscula.

Cuarto: señor Juez, los requisitos legales y formales del Título Valor, cambial según el Código de Comercio Artículo 621 (Requisitos para los Títulos Valores) además de lo dispuesto para cada título – valor en particular, los títulos valores deberán llenar los requisitos siguientes: I – la mención del derecho que en el título se incorpora, y II- la firma de quien lo crea. La firma podrá sustituirse, bajo la responsabilidad del acreedor del título, por un signo o contraseña que pueda ser mecánicamente impuesto.

Quinto: dentro de los elementos esenciales del Título valor. Tales elementos en un título valor son aquellos sin los cuales No existe, o se simula en otro, vemos que en el contrato título valor base de ejecución, No figura plenamente la mención del derecho que en el título valor se incorpora.

Sexto: Principios del Título Valor: de los principio o atributos del título valor signados en el art. 6189 del Código de Comercio, invocamos el de Literalidad: atributo se refiere a la relación al texto que se incorpora al papel o contrato de tenencia, así todo lo que aparece escrito en este es tenor literal, luego en todo título valor debe constar por escrito las obligaciones y derechos, deviniendo que, si no está incorporado o lateralizado, no se puede exigir o reclamar.

Explicado de otra manera, el principio de literalidad permite establecer la firma del creador, la mención del derecho incorporado y demás exigencias del canon art. 621 precitado como los requisitos específicos requeridos a cada título valor, así, para todo título valor que determina sus requisitos específicos, se limita el contenido, extensión, modalidad y alcance de los derechos incorporados en aquel, para que las partes firmantes den la certeza y seguridad del título, luego la adición dolosa de la alinderación lo hace inexistente al No ser exigible la obligación cambiaria.

Séptimo: conforme al artículo 422 del C. G. del P., es título ejecutivo toda obligación expresa, clara y exigible que consten en documentos que provengan del deudor y que constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez, y los demás documentos que señale la Ley.

Interpretando lo anterior, es obvio que el título valor ejecutivo (contrato de arrendamiento) cuando se trata de un documento que conforme unidad jurídica, que sean auténticos o verdaderos y que provengan del deudor, donde deben de favorecer al ejecutante, luego, al existir esta adición fraudulenta en el contrato de arrendamiento, la obligación que consta en tal título valor No es expresa, ni clara, ni nítida e idónea.

Octavo: señor Juez, de esta forma, el documento contrato de arrendamiento No constituye plena prueba contra mi mandante señora Itala Reina, pues realmente No obliga al señor Juez a tener como probado un hecho inexistente

(adición al contrato de arrendamiento), que no puede probar que se trata del apartamento alinderado específicamente, pues nombrarlo como apartamento 702 nunca puede significar que se trata del mismo inmueble entregado a la arrendataria, menos a la coarrendataria, que es mi poderdante, ósea, tal contrato no tiene la calidad o carácter de título ejecutivo sin que haya duda de su autenticidad.

Noveno: así lo impone la jurisprudencia constitucional de la Sentencia C-573 de 2002, Magistrado Ponente Doctor Jaime Córdoba Triviño, “los procesos ejecutivos No tienen por objeto declarar derechos dudosos o controvertibles, sino llevar a efecto aquellos que ya se encuentran reconocidos por actos o en títulos que contienen una obligación clara, expresa y exigible. El legislador previo la posibilidad de que, con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación con bienes del demandado y en caso de que esta no satisfaga de manera oportuna y voluntaria la deuda, el ejecutante solicite al Juez, la práctica de medidas cautelares (embargo y secuestro). Así, una vez presentada la demanda, el Juez dictara auto de mandamiento de pago y simultáneamente, en cuaderno aparte, decretara el embargo y secuestro del bien que el ejecutante denuncie como de propiedad del ejecutado. Dichas medidas también pueden decretarse antes de librar mandamiento de pago, en los términos señalados en la ley”.

Decimo: señor Juez, independiente al proceso de restitución de bien inmueble arrendado, iniciado en contra de la arrendataria, promovido por el señor Milcíades Ardila Rincón, ya fallado por el señor Juez Quinto de pequeñas causas ompetencias de Neiva, radicado No. 2020-00014400, mi mandante señora Itala Reina, nunca pudo defender el abuso Doloso del derecho del demandante señor Milcíades Ardila Rincón, pues su calidad de codeudora y No de arrendatario, quien era la persona obligada a exponer esta defensa similar, en consecuencia, la única salida en la jurisdicción civil es defenderse en este proceso ejecutivo, iniciando con el defecto de la formalidad en el título cartular por que fácilmente el despacho puede corroborar la falsedad en documento material y el probado fraude procesal al obtener una sentencia contraria a derecho pero con vicios de aparente legalidad.

Decimo Primero: Ni dentro del proceso restitutorio, se allega documento privado escrito donde mi poderdante habilite el llenado de los linderos en el contrato de tenencia, menos la carta de autorización u otro si que plasmara el acuerdo de voluntades al modificar el contrato de arrendamiento.

Decimo Segundo: ordena el artículo 430 del C.G. del P., “los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el Juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso”, y el Art. 442,3 del C.G. del P., establece “el beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas (Art. 100 C.G.P.) deberá alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago.

Tales normas determinan que únicamente pueden alegarse por vía de reposición contra el mandamiento de pago, las discusiones que puedan dilucidar la existencia de requisitos formales determinando la irrefutable duda que se trate de un título claro, expreso y exigible, además del beneficio de exclusión y de excepciones previas, o sea, son vicios que no pueden invocarse como excepciones de merito en la etapa procesal oportuna.

Al revisar el libelo demandatorio, se observa el vicio que afecta la condición del título ejecutivo como título valor claro, expreso y exigible, al verificar de plano la falsedad aludida.

PETICIONES

Primero: señor Juez, sírvase reponer su decisión de librar mandamiento ejecutivo contra mi poderdante señora Itala reina, en consecuencia, negar tal apremio, por lo argumentado y razonado con suficiencia fáctica, legal y concretamente por el precedente judicial aplicado a la materia, luego, el título valor No reúne todos los requisitos exigidos en el art. 621 del C.G. del P., por lo expuesto.

Segundo: Condenar en Costas Judiciales a la parte demandante.

Tercero: suspender el tramite del proceso hasta tanto no se resuelva el recurso.

ANEXOS

Anexo copia del contrato de arrendamiento original autentico en notaria, del original que reposa en mi poder, como apoderado judicial de la señora Itala Reina.

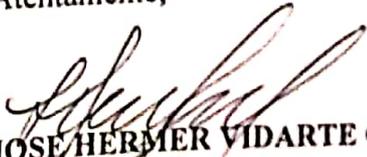
NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado judicial recibe notificaciones en la carrera 6 No. 7-31 Oficina 203 de Neiva, celular 312-5913133, correo electrónico: covihejo@hotmail.com

Las partes tanto demandante y demandada, reciben notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

Del señor Juez,

Atentamente,


JOSE HERMER VIDARTE CORONADO
C.C.No. 1.121.717 de Neiva
T.P. No. 131.362 del C. S. de la J.

*Carrera 6 No. 7-31 Oficina 203 Edificio Camilo Perdomo de Neiva
Cel. 312 5913133, correo electrónico: covihejo@hotmail.com*



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:

Nombre e identificación del ARRENDADOR (1): MILCIADES ARDIA RINCON 3543732
 Nombre e identificación del ARRENDADOR (2):
 Nombre e identificación del ARRENDATARIO (1): NATALY DEL MAR VIDARTE BELNA
 Nombre e identificación del ARRENDATARIO (2):
 Ubicación del inmueble: CALLE 7 # 29A-107 AP 702 TORRE DEL PRAJO

El inmueble consta de: BALCONES 2 BANOS CLOSETS SALA COCINA COCINA
 LA FRE ACONDICIONADO 1 PARQUEADERO (#6) LAVADERO DEPOSITO

El inmueble tiene los servicios de: AGUA - LUX - GAS
 Cuyo pago corresponde a: ARRENDATARIO
 Precio y forma de pago: UN MILLON DICCIENTOS SESENTA MIL \$ 1,260,000) mensuales
 Pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes por anticipado.

Termino de duración del contrato:
 Contados a partir del 01 (día) 07 (mes) 2019 (año)
 hasta 30 (día) 06 (mes) 2020 (año)

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede(n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del inmueble comprendido bajo los siguientes linderos:



LA PRESENTE ES FIEL COPIA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA

21 FEB 2022
 EL NOTARIO

SEGUNDA.- PAGO Y REAJUSTE: EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obliga a pagar al (LOS) ARRENDADOR(ES) por el goce del inmueble y además elementos descritos en el inventario anexo debidamente firmado por las partes. La suma de UN MILLON DICCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$ 1,260,000) mensuales. Que podrá ser Reajustado Anualmente según el porcentaje autorizado por la ley. **TERCERA.- DESTINACIÓN:** El arrendatario se compromete a destinar el inmueble exclusivamente para vivienda. **CUARTA.- RECIBO:** Tanto EL (LOS) ARRENDADOR(ES) como EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se comprometen a entregar el inmueble y demás elementos en buen estado y a paz y salvo por todo concepto, el cual hace parte de este contrato. **QUINTA.- REPARACIONES:** Las reparaciones locativas efectuadas por EL (LOS) ARRENDATARIO(S) sin previa autorización escrita DEL (LOS) ARRENDADOR(ES) serán propiedad DEL (LOS) ARRENDADOR(ES) y no podrán retirarlas ni exigir ningún reembolso, por otra parte si EL (LOS) ARRENDATARIO(S) realiza(n) reparaciones necesarias que se causen sin su culpa, EL (LOS) ARRENDADOR(ES) podrá(n) descontar el costo de la reparación del canon del arrendamiento según acuerdo con EL (LOS) ARRENDATARIO(S). **SEXTA.- CAUSAS UNILATERALES PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR:** a) La no cancelación por parte DEL (LOS) ARRENDATARIO(S) de las rentas y reajustes dentro de el término estipulado en el contrato. b) La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de expensas comunes cuando su pago estuviere al cargo DEL (LOS) ARRENDATARIO(S). c) El subarriendo total o parcial, la cesión del contrato o del goce del inmueble, cambio de destinación del mismo por parte DEL (LOS) ARRENDATARIO(S), sin la expresa autorización DE (LOS) ARRENDADOR(ES). d) La incursión reiterada DEL (DE LOS) ARRENDATARIO(S) en procedimientos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Inmueble, sin la debida autorización DEL (LOS) ARRENDADOR(ES) o la destrucción total o parcial del Inmueble o área arrendada por parte DEL (DE LOS) ARRENDATARIO(S). f) La violación por parte DEL (DE LOS) ARRENDATARIO(S) a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal, cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen. g) EL (LOS) ARRENDADOR(ES) podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido AL (A LOS) ARRENDATARIO(S) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de Tres(3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres(3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones EL (LOS) ARRENDATARIO(S) estará obligado a restituir el inmueble. h) EL (LOS) ARRENDADOR(ES) podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus

Prórrogas, previo aviso escrito AL(A LOS) ARRENDATARIO(S) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento, invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución: 1) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación. 2) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originales en un contrato de compraventa. 3) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su habitación, por un término no menor de un año. 4) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. EL(LOS) ARRENDADOR(ES) deberá indemnizar AL(A LOS) ARRENDATARIO(S) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causales previstas en los literales 1, 2, 3, EL(LOS) ARRENDADOR(ES) acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por una compañía de seguros autorizada, constituida a favor DEL(LOS) ARRENDATARIO(S) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada durante los seis (6) siguientes meses a la restitución. Cuando se trate del literal 4, el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820. SEXTA- B) CAUSALES UNILATERALES PARA LA TERMINACION DEL CONTRATO POR PARTE DEL(LOS) ARRENDATARIO(S): a) Suspensión de la prestación de los servicios públicos por acción premeditada DEL(LOS) ARRENDADOR(ES), o porque incurra en mora en pagos que estuvieran a su cargo. b) El desconocimiento por parte DEL(LOS) ARRENDADOR(ES) de derechos reconocidos AL(LOS) ARRENDATARIO(S) por la ley. c) EL(LOS) ARRENDATARIO(S) podrá(n) dar por terminado el contrato de arrendamiento dentro del Término inicial o durante sus Prórrogas, previo aviso escrito dirigido AL(LOS) ARRENDADOR(ES) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones EL(LOS) ARRENDADOR(ES) estará(n) obligado a recibir el inmueble, si no lo hiciere(n), EL(LOS) ARRENDATARIO(S) podrá(n) hacer entrega provisional de mediante la Intervención de la autoridad competente sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. d) EL(LOS) ARRENDATARIO(S) podrá(n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito AL(A LOS) ARRENDADOR(ES) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso EL(LOS) ARRENDATARIO(S) no está(n) obligado(s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá indemnizar AL(A LOS) ARRENDADOR(ES). De no mediar constancia por escrito del previo aviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. SEPTIMA-MORA: con el incumplimiento en el pago de arrendamiento por parte DEL(LOS) ARRENDATARIO(S), EL(LOS) ARRENDADOR(ES) podrá hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la entrega del inmueble. OCTAVA-PRORROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que EL(LOS) ARRENDATARIO(S), se avenga(n) a los reajustes de la renta autorizados por la ley (Art. 6. Ley 820 de 2003). NOVENA-CLAUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de Arrendamiento, EL(LOS) ARRENDADOR(ES) podrá(n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL(LOS) ARRENDATARIO(S), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación del contrato, EL(LOS) ARRENDATARIO(S) renuncia(n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA-GASTOS: Los gastos que cause la firma de el presente contrato serán a cargo de:

DECIMAPRIMERA-OTRAS DISPOSICIONES: Tanto para EL(LOS) ARRENDADOR(ES) como para EL(LOS) ARRENDATARIO(S) este contrato se rige por todos los derechos, obligaciones, disposiciones, y reglamentaciones que consagra la ley 820 de 2003, al igual que las disposiciones consagradas en los Capítulos II y III, Título XXVI, Libro 4 de Código Civil, y las demás leyes que lo regulen.

CLAUSULAS ADICIONALES: EL ARRENDATARIO ASUME LOS COSTOS POR CUENTA NIUNIENTO DEL DERE, ARRENDATARIO(S) ARRENDADOR(ES)

NOMBRE MAYRA ALEX MARVIDARTE R.
Mayra Alex Marvidarte R.
 1075235045

NOMBRE MILYADES ARPILA R.
Milyades Arpila R.

C.C. o Nit. No. 1075235045
 Dirección: Tel.: 3173370707

C.C. o Nit. No. 5563732
 Dirección: Pk. GB #26-35 Tel.:

CODEUDOR 1 I Tala Reina
 NOMBRE *I Tala Reina*

CODEUDOR 2 Ibara Maria Vargas
 NOMBRE *Ibara Maria Vargas*

C.C. o Nit No. 36146377
 Dirección: Calle 70A # 1-54 Tel.: 317477
Camonax

C.C. o Nit No. 36067795
 Dirección: Tel.: 8672880



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE CAUCA
 MUNICIPIO DE FERROL
 OFICINA NOTARIAL QUINTO CIRCULO DE NEIVA
 PRESENTE LO QUE TUVE A LA VISTA
 21 FEB 2022
 EL NOTARIO
Guillermo Fierro Estrabique