

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D

Referencia : Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía
Asunto : Recurso de Reposición
Demandante : Sociedad Privada de Alquileres S.A.S.
Demandados : Sandra Lorena Gomez Arango
Janeth Arango Botero
Radicación : 76001400300920220056900

Respetado señor Juez,

PAOLA ANDREA CABEZAS MARTINEZ, mayor de edad y vecina de Santiago de Cali, abogada titulada y en ejercicio profesional, identificada como obra al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de apoderada de la parte demandada, por medio del presente documento me permito formular **recurso de reposición** contra el Auto No.1976 del 24 de agosto de 2022 proferido dentro del proceso de la referencia y por medio del cual se libra mandamiento de pago contra mis representadas.

A continuación me permito presentar las razones en que se sustenta este recurso, su procedencia y la petición que motiva mis argumentos.

(I) PROCEDENCIA DEL RECURSO

De conformidad con el artículo 318° del CGP, el recurso de reposición procede -salvo norma en contrario- contra los autos que dicte el juez y debe interponerse dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

A su turno, en tratándose de procesos de ejecución, el inciso segundo del artículo 430° ibidem señala que “[...] *los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo [...]*”

Pues bien, mis representadas recibieron notificación del mandamiento de pago el día 29 de agosto de 2022 a través de mensaje de datos conforme lo autoriza el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, por lo cual este recurso es presentado dentro de la oportunidad procesal prevista en la ley, y comoquiera que las razones por las cuales se formula están dirigidos a atacar los requisitos formales del título ejecutivo, el mismo es procedente amén de las disposiciones legales anteriormente invocadas.

(II) RAZONES DEL RECURSO

A continuación me permito sustentar las razones por las cuales formulo este recurso:

1) Falta de Requisitos Formales del Título Ejecutivo

Si bien es cierto el artículo 14° de la Ley 820 de 2003 permite exigir ejecutivamente las obligaciones de pagar sumas de dinero con base en el contrato de arrendamiento, también no es menos cierto que la misma disposición legal previene que dicha exigencia se lleve a cabo de conformidad con las disposiciones del Código Civil y del Código General del Proceso¹. En relación con este último, el artículo 422° del CGP

¹ La redacción original se refiere al Código de Procedimiento Civil.

autoriza demandar ejecutivamente aquellas obligaciones que reúnan los requisitos de ser expresas, claras, exigibles y que consten en documentos que provengan del deudor. Reunidos estos elementos, se entenderá que el título prestará mérito ejecutivo y constituirá plena prueba contra el deudor.

En relación con los requisitos formales del título ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia ha explicado cada uno de ellos de la siguiente manera:

“[...] 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. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: [...] La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida. [...]”² (Negrilla fuera del texto)

Pues bien, el título base de recaudo presentado por el demandante carecerá de tales requisitos, porque aquel no contiene una obligación a cargo de las demandadas por las razones que paso a explicar:

a) El contrato de arrendamiento presentado como título base de recaudo ya había expirado y el canon de arrendamiento cobrado no se causó durante la vigencia del mismo.

Como se aprecia en la cláusula octava del contrato de arrendamiento presentado por el demandante como prueba, dicho negocio jurídico tuvo una duración de doce (12) meses que iniciaba el 1 de noviembre de 2019 y finalizaba el 31 de octubre de 2020.

La cláusula novena del contrato, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 820 de 2003, estableció la prórroga automática del mismo, sin embargo el numeral 5 del artículo 24° de la misma ley faculta al arrendatario a dar por terminado el contrato enviando preaviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha de vencimiento. Dando aplicación este derecho, el día 23 de julio de 2020 la demandada Sandra Lorena Gómez Arango envió correo electrónico certificado³ a través de Servientrega notificando su intención de no prorrogar el contrato, lo que trajo como consecuencia, que la terminación del contrato se produjera el día 31 de octubre de 2020, tal como fue pactado.

Como lo hace notar el demandante en los hechos séptimo y octavo de la demanda, pretende cobrar un cánón correspondiente al mes de noviembre de 2020, es decir, una supuesta renta correspondiente un mes posterior a la fecha en la cual el contrato ya había finalizado, lo cual se confirma aún más cuando argumenta en los hechos cuarto y quinto que el cánón experimentó un incremento equivalente al IPC del año anterior, pero sobre todo menciona en el hecho decimo primero que las demandadas entregaron el inmueble el 27 de noviembre de 2020 (lo cual no es cierto), confirmando así que la terminación del referido contrato se produjo para la época en cuestión.

Comoquiera que el contrato concluyó el 31 de octubre de 2020, las obligaciones de pagar la renta de la cosa arrendada cesaron exactamente en esa fecha, motivo por el cual no es dable atribuir efectos a un contrato de arrendamiento luego de que este hubiese terminado; de esta manera no cabe la menor duda

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia STC3298-2019 del 14 de marzo de 2019. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

³ El preaviso se envió a través del servicio postal electrónico certificado de Servientrega toda vez que para la fecha en la cual el mismo se produjo, se encontraban vigentes las medidas de aislamiento obligatorio de público conocimiento con motivo de la pandemia originada por el virus SARS COV-2 (COVID-19).

que el mismo no contiene una obligación clara, expresa y sobre todo exigible a cargo de mis representadas, y por tanto carece de todo mérito ejecutivo susceptible de prueba contra ellas.

Ahora bien, lo mismo puede decirse en relación con la cláusula penal, pues siguiendo la misma línea argumentativa del demandante según la cual alega el supuesto incumplimiento basado en un canon de arrendamiento no pagado originado luego de la expiración del contrato, la penalidad que pretende cobrar tampoco goza de exigibilidad alguna, y por ende, nuevamente el contrato de arrendamiento carece del requisito de contener una obligación exigible a cargo del deudor.

Es importante poner en conocimiento del despacho que luego de la terminación del contrato se presentaron diferencias entre las partes para efectuar la entrega del inmueble, diferencias que se concretaron básicamente en la renuencia de la parte demandante para recibir el inmueble, que al final de cuentas se produjo el 20 de noviembre de 2020 cuando la demandada ya había desocupado el inmueble, lo puso a disposición del demandante y le envió las llaves a través de correo certificado físico, tal como lo dispone el artículo 2006 del Código Civil. No obstante lo anterior, es menester precisar que la restitución de la cosa arrendada es la consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, pero ello no significa que entre más tiempo se demore la restitución, el contrato continúe produciendo efectos, pues tal circunstancia no ha sido prevista en la ley.

b) La cláusula penal está condicionada al incumplimiento de las demandadas pero no se ha declarado judicialmente el incumplimiento.

La parte demandante pretende el pago de la suma de \$3.948.552 a título de cláusula penal con motivo de un supuesto incumplimiento de mis representadas, sin embargo el referido incumplimiento no ha sido declarado judicialmente, sino que se basa en las meras manifestaciones del demandante. Sería realmente injusto que se condene a una persona a pagar una penalidad motivada en un incumplimiento sin que previamente haya sido vencida en juicio, pues si de incumplimiento se trata, podrían devenir elementos eximentes de la responsabilidad que la exonerarían de cumplir, de ahí que la vía ejecutiva no es el camino para dar dicho debate, y por el contrario, resultaría violatorio del derecho fundamental al debido proceso, al derecho de defensa y al principio de la carga de la prueba.

Es justamente por ello que con relación al cobro de cláusulas penales originadas en contratos de arrendamiento, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali ha manifestado que:

*“[...]Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; **de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente [...]**”⁴ (Negrilla fuera del texto)*

Apoyado en este precedente, similar explicación ha sido dada por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali en los Autos de 8 y 11 de febrero de 2021 dentro de los procesos bajo radicados 76 001 400 300 22 2020 00552 00 y 76 001 400 300 22 2020 00614 00 respectivamente, en los cuales ha expresado lo siguiente:

“[...] salta a la obvia lo improcedente que resulta el procedimiento ejecutivo para el cobro de la cláusula penal, pues dicho cobro debe estar precedido de una acción judicial diferente en la que se

⁴ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali. Sala Civil. Providencia del 31 de octubre de 2007. Radicado: 2007-236. MP. Homero Mora Insuasty.

declare el incumplimiento, momento a partir del cual el documento que prestaría merito ejecutivo, no sería ya el contrato de arrendamiento, sino la sentencia judicial que decreta el incumplimiento y la suma que como pena compensa dicho incumplimiento [...]" (Negrilla fuera del texto)

Como colofón de lo anterior, el contrato de arrendamiento presentado por la parte demandante como título base de recaudo para el cobro de la cláusula penal no reúne los requisitos formales de que trata el artículo 422° del CGP, pues este no contiene una obligación (i) clara, pues de él no se desprende la consolidación del derecho al cobro de la cláusula penal pues el contrato por sí solo no demuestra el supuesto incumplimiento, y, (ii) exigible, pues somete el cobro de la cláusula penal a una condición o hecho futuro -el incumplimiento- pero el contrato en sí mismo no es prueba que acredite el incumplimiento, dado que este es un hecho jurídico que amerita la declaración judicial.

(III) PRUEBAS

Acompaño a este escrito las siguientes pruebas documentales que soportan las afirmaciones contenidas en el acápite anterior:

- (1) Acta de envío y entrega del correo electrónico certificado expedida por Servientrega que contiene el mensaje de datos enviado el 23 de julio de 2020 por la demandada Sandra Lorena Gomez Arango a la sociedad demandante al correo contactenos@bienco.com.co informando sobre la no renovación del contrato de arrendamiento y su intención de dar por terminado el mismo el día 31 de octubre de 2020. Dicha acta contiene la reproducción del mensaje de datos enviando a la parte demandante y la constancia de que el mismo fue recibido y leído el día 23 de julio de 2020.
- (2) Acta de envío y entrega del correo electrónico certificado expedida por Servientrega que contiene el mensaje de datos enviado el 20 de noviembre de 2020 por la demandada Sandra Lorena Gomez Arango a la sociedad demandante al correo contactenos@bienco.com.co dejando constancia sobre la negativa de la demandante a recibir el inmueble so pretexto de utilizar un inventario equivocado del inmueble, sobre una reparación efectuada en la llave del lavadero, y, sobre el envío de las llaves del inmueble a través de correo certificado físico, dándolo así por entregado. Dicha acta contiene la reproducción del mensaje de datos enviando a la parte demandante y la constancia de que el mismo fue recibido el día 20 de noviembre de 2020.

(IV) PETICIÓN

De acuerdo con los argumentos expuestos y las pruebas aportadas, respetuosamente solicito se **revoque** en su integridad el Auto No.1976 del 24 de agosto de 2022 proferido dentro el proceso de la referencia, y en su lugar se abstenga de librar mandamiento de pago en este proceso.

Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas contra los bienes de la señora Janeth Arango Botero.

De igual manera solicito que se sirva reconocer personería jurídica a la suscrita abogada conforme a los poderes a mi conferidos por las demandadas en los términos contenidos en los mencionados mandatos.

(V) ANEXOS

Acompaño a este escrito los siguientes anexos:

- (1) Poder especial conferido a la suscrita abogada por parte de la señora Sandra Lorena Gómez Arango a través de mensaje de datos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

(2) Poder especial conferido a la suscrita abogada por parte de la señora Janeth Arango Botero a través de mensaje de datos conforme lo dispone el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022.

(3) Los documentos relacionados en el acápite de pruebas de este escrito.

(VI) NOTIFICACIONES

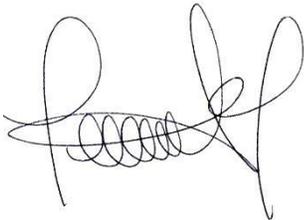
La suscrita abogada recibe notificaciones en la Carrera 69 No.16-60 de la ciudad de Cali y a través de mensaje de datos al correo electrónico paitocm@hotmail.com o al teléfono (302) 343-3334

Mis representadas reciben notificaciones en las siguientes direcciones:

Sandra Lorena Gómez Arango
820th NW ---- Miami, FL
sandragomez84@hotmail.com
+1 (786) 543-9515

Janeth Arango Botero
Carrera 56 No.26-60 – Palmira (Valle)
janeth.arango.botero64@gmail.com
+57 (313) 655-1871

Del señor Juez, respetuosamente,



PAOLA ANDREA CABEZAS MARTINEZ
C.C.1.130.587.962 de Cali
T.P.318.964 del C.S.J.

Poder

Sandra Gomez Arango <sandragomez84@hotmail.com>

Mié 31/08/2022 10:17

Para: paitocm@hotmail.com <paitocm@hotmail.com>

Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D,

REF: PODER ESPECIAL

PROCESO: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS-SPA Inc SAS
DEMANDADOS: SANDRA LORENA GOMEZ ARANGO
JANETH ARANGO BOTERO
RADICACION: 76-001-40-03-009-2022-00569-00

Yo, **SANDRA LORENA GOMEZ ARANGO**, mayor de edad y con domicilio principal en la ciudad de Miami – Estados Unidos, identificada con la cédula de ciudadanía 29.683.106 expedida en Palmira- Valle, obrando en mi propio nombre y representación por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente a la Dra. **PAOLA ANDREA CABEZAS MARTÍNEZ**, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. No1.130.587.962 expedida en Cali y portadora de la T.P. N° 318.964 del Consejo Superior de la Judicatura, titular del correo electrónico paitocm@hotmail.com, para que me represente dentro del proceso de la referencia, se notifique de la demanda, formule excepciones, formule recursos y lleve el proceso hasta su terminación.

Sin perjuicio de las facultades previstas en el artículo 77 del C.G. del Proceso, mi apoderada queda facultada para conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, tachar de falsedad y en general todas aquellas atribuciones que impliquen disposición del derecho en litigio y las necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez, respetuosamente,

Acepto el poder,

SANDRA LORENA GOMEZ ARANGO
C.C. 29.683.106 de Palmira
Poderdante

PAOLA ANDREA CABEZAS MARTINEZ
C.C. No. 1.130.587.962 de Cali
T.P. 318.964 del C. S de la J.
Correo electrónico: paitocm@hotmail.com

Sandra Gomez Arango

Poder proceso ejecutivo

janeth.arango.botero64@gmail.com <janeth.arango.botero64@gmail.com>

Miércoles 31/08/2022 10:32

Para: paitocm@hotmail.com <paitocm@hotmail.com>

Santiago de Cali, 31 de agosto de 2022

Señor

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D

REF: PODER ESPECIAL

PROCESO: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS-SPA Inc SAS

DEMANDADOS: SANDRA LORENA GOMEZ ARANGO

JANETH ARANGO BOTERO

RADICACION: 76-001-40-03-009-2022-00569-00

Yo, **JANETH ARANGO BOTERO**, mayor de edad y con domicilio principal en la ciudad de Palmira – Valle, identificada con la cédula de ciudadanía 29.701.740 expedida en Palmira (Valle), obrando en mi propio nombre y representación por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente a la Dra. **PAOLA ANDREA CABEZAS MARTÍNEZ**, abogada en ejercicio, identificada con la C.C.1.130.587.962 expedida en Cali y portadora de la T.P. N° 318.964 del Consejo Superior de la Judicatura, titular del correo electrónico paitocm@hotmail.com, para que me represente dentro del proceso de la referencia, se notifique de la demanda, formule excepciones, formule recursos y lleve el proceso hasta su terminación.

Sin perjuicio de las facultades previstas en el artículo 77 del C.G. del Proceso, mi apoderada queda facultada para conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir, tachar de falsedad y en general todas aquellas atribuciones que impliquen disposición del derecho en litigio y las necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez, respetuosamente,

Acepto el poder,

JANETH ARANGO BOTERO

C.C. 29.701.740 de Palmira

Poderdante

PAOLA ANDREA CABEZAS MARTINEZ

C.C. No. 1.130.587.962 de Cali

T.P. 318.964 del C. S de la J.

Correo electrónico: paitocm@hotmail.com



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	63272
Emisor	sandragomez84@hotmail.com
Destinatario	contactenos@bienco.com.co - Bienco inmobiliaria
Asunto	Entrega inmueble 9589
Fecha Envío	2020-11-20 12:54
Estado Actual	Acuse de recibo

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2020/11/20 12:56:12	Tiempo de firmado: Nov 20 17:56:12 2020 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.1.6.
Acuse de recibo	2020/11/20 12:57:29	Nov 20 12:56:14 cl-t205-282cl postfix/smtp [7832]: 7D078124860D: to=<contactenos@bienco.com.co>, relay=smtp.secureserver.net[72.167.238.29]: 25, delay=2, delays=0.11/0/1.2/0.62, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 gAdokRi689MGe - gAdokRi689MGegAdpkzqR8 mail accepted for delivery)



Contenido del Mensaje

Entrega inmueble 9589

Buenas tardes,

Como lo mencione en el correo anterior, en la entrega del inmueble se evidencio que la inmobiliaria estaba haciendo inventario con un inventario que no correspondía al inmueble 9589.

Por tal razón se dejo constancia por escrito a través del correo electrónico correspondiente.

El objetivo de este correo es informar que las llaves del inmueble fueron enviadas por correo certificado físico.

Adicionalmente, adjunto fotos del inventario equivocado, de las notas de los dos asesores de bienco y del arrendatario y la foto que comprueba el cambio de la llave del lavadero que fue la única solicitud en la primera entrega.

Quedo atenta a la devolución del dinero que corresponde a la provisión excesivamente alta que Bienco me envió por los recibos de servicios públicos.

Cordialmente,

Sandra Gómez

Adjuntos

bienco_5.jpg
bienco_3.jpg
bienco_2.jpg
bienco_1.jpg
Bienco_4.jpg

Descargas

--



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id Mensaje	31398
Emisor	sandragomez84@hotmail.com
Destinatario	contactenos@bienco.com.co - Bienco Inmobiliaria
Asunto	Aviso de NO renovación del contrato
Fecha Envío	2020-07-23 08:21
Estado Actual	Lectura del mensaje

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2020/07/23 08:23:18	Tiempo de firmado: Jul 23 13:23:18 2020 GMT Política: 1.3.6.1.4.1.31304.100.1.45.1.0.
Acuse de recibo	2020/07/23 08:23:39	Jul 23 08:23:20 cl-t205-282cl postfix/smtp [24141]: 8C3771248534: to=<contactenos@bienco.com.co>, relay=smtp.secureserver.net[68.178.213.203]: 25, delay=1.7, delays=0.08/0/0.77/0.82, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 ybBuja0Vq3pci - ybBuja0Vq3pciybBvjDHTD mail accepted for delivery)
Lectura del mensaje	2020/07/24 16:17:02	Dirección IP: 186.83.153.182 Colombia - Distrito Capital de Bogota - Bogota Agente de usuario: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/84.0.4147.89 Safari/537.36



Contenido del Mensaje

Aviso de NO renovación del contrato

Señores Bienco Inmobiliaria

Cordial Saludo,

Me permito comunicar formalmente la intención de NO renovación del contrato del apartamento 605 de la torre 2, ubicado en la Calle 20 # 101 A - 37 (Conjunto Mirador de terrazas).

Adjunto copia del contrato que se vence el 31 de Octubre de 2020:

No.9589 / 20323

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, 19 de Octubre de 2019

ARRENDADOR: BIENCO S.A.S. Inc. NIT. 805.000.082-4

APODERADO ESPECIAL

EDWARD GUSTAVO ZAMORA ESCOBAR

C.C. 1.113.513969 DE CANDELARIA

MATRICULA DE ARRENDADOR No. 009-04

ARRENDATARIO: GOMEZ ARANGO SANDRA LORENA

C.C#29.683.106 de PALMIRA

Cordialmente,

Sandra Gómez Arango

Adjuntos

FCC-08_correccion___Contrato_Arrendamiento_Vivienda_V11_-
_Cali_Sur_GOMEZ_FRANCO_SANDRA_LORENA_2.pdf

Descargas

Archivo: FCC-08_correccion___Contrato_Arrendamiento_Vivienda_V11_-
_Cali_Sur_GOMEZ_FRANCO_SANDRA_LORENA_2.pdf **desde:** 186.83.153.182 **el día:**
2020-07-24 16:17:23
