

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADOS MUNICIPALES DE EJECUCION CIVIL
TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No.		209			Fecha:		21/11/2022		Página:		1	
No. Proceso		Clase Proceso		Demandante		Demandado		Tipo de Traslado		Fecha Inicial	Fecha Final	Magistrado Ponente
68001 40 03 026		Ejecutivo Singular		INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ		NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ		Traslado Recurso de Reposición (Art. 319 CGP)		22/11/2022	24/11/2022	JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL EJECUCION
2020 00064				Y COMPAÑIA LTDA								

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY

21/11/2022 Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA

SECRETARIO



Rad. 68001-40-03-026-2020-00064-01

Ejecutivo Singular – Demanda Acumulada #1 – C3

DEMANDANTE: INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ Y COMPAÑIA LTDA.

DEMANDADO: LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA y NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ

Al Despacho de la señora Juez poniendo en conocimiento la demanda acumulada radicada el 24 de octubre de 2022. Sírvasse proveer.

Bucaramanga, Noviembre 10 de 2021

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
Bucaramanga, diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Se encuentra al Despacho para avocar su conocimiento y decidir respecto de su admisión, la presente demanda **EJECUTIVA SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA**, formulada por INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ Y COMPAÑIA LTDA., identificada con NIT. 800.096.441-9, a través de apoderada judicial, en contra de LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA C.C. 1.090.465.980 y NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ C.C. 13.195.594, solicitando que se decrete orden de apremio respecto de los siguientes conceptos:

CONCEPTO	VALOR	EXIGIBILIDAD
Servicio Público domiciliario de Luz con el número de factura <u>197031960</u>	\$1.213.552	19 de Agosto de 2022
Servicio Público domiciliario de Acueducto con el número de factura <u>6711845</u>	\$119.810	29 de Julio de 2022
Reparaciones instalaciones eléctricas del inmueble	\$645.000	13 de Agosto de 2022
Servicio Público Domiciliario de acueducto con el número de factura <u>7022495</u>	\$107.410	31 de Agosto de 2022
Contrato de obra consistente en ejecución de obra todo costo reparaciones locativas varias	\$2.500.000	20 de Agosto de 2022
Servicio Público domiciliario de Luz con el número de factura <u>198118992</u>	\$69.547	17 de Septiembre de 2022
Servicio Público Domiciliario de Acueducto con el número de factura <u>7333589</u>	\$108.570	30 de Septiembre de 2022
TOTAL	\$4.763.889	

Al respecto, se impone señalar que en lo que toca a las reparaciones eléctricas y locativas del inmueble objeto del contrato de arrendamiento -que obra como título ejecutivo en el presente trámite-, los documentos que contienen el valor de las mismas no son susceptibles de ser cobrados por éste vía ejecutiva en razón a que no subyacen del aludido contrato; ello, sumado a que dichas obligaciones no se encuentran contempladas dentro del prenombrado contrato de arrendamiento a cargo de la parte

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: El presente auto se notifica a las partes por anotación en el **ESTADO No. 204**, fijado el día de hoy 11 de noviembre de 2022, a las 8:00 a.m.
MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA
SECRETARIO





demandada y por sí mismas no constituyen títulos ejecutivo en los términos en que lo contempla el Art. 422 del C.G.P.

Así mismo, se observa que el recibo de servicio público de la Luz por la suma de \$69.547 pesos, corresponde al periodo facturado del mes de agosto de 2022; no obstante lo cual, los contratos de reparaciones locativas allegados al plenario suscritos por el Representante Legal de la INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ Y COMPAÑIA LTDA., permiten concluir que para dicho periodo el inmueble ya estaba en poder de la demandante y por ende, no subsistía en los demandados la obligación de asumir el canon de arrendamiento de dicho mes.

Por manera que, el mandamiento de pago será negado por los conceptos de reparaciones eléctricas y locativas del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y el servicio público de luz por la suma de \$69.547 pesos.

Ahora bien, respecto de los demás servicios públicos se dictará orden de apremio, teniendo en cuenta que reúnen las exigencias de orden formal previstas por el Art. 82 y ss. del C.G.P. y que del título que se arrimó como base de recaudo para la demanda principal -Contrato de Arrendamiento- es el mismo que sustenta la que se pretende acumular y que de los recibos de servicios públicos aportados, se desprende que los mismos contienen una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de la parte ejecutante y a cargo de la demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 422 del ibídem, en consecuencia el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: ACUMULAR la presente demanda a la principal, conforme a lo establecido en el artículo 463 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por el trámite del PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA a favor de INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ Y COMPAÑIA LTDA., identificada con NIT. 800.096.441-9, y en contra de LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA C.C. 1.090.465.980 y NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ C.C. 13.195.594; por las siguientes sumas:

No.	CONCEPTO	MES CAUSADO	MONTO ADEUDADO	FECHA EXIGIBILIDAD CONCEPTO	FECHA EXIGIBILIDAD INTERESES
1	FACTURA SERVICIO PÚBLICO DE LUZ	-Periodo de 29 de Junio a 29 Julio-	\$ 1.213.552	18/08/2022	19/08/2022
2	FACTURA SERVICIO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO	-Periodo de Mayo de 2022-	\$119.810	28/07/2022	29/07/2022
3	FACTURA SERVICIO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO	-Periodo de Junio de 2022-	\$107.410	30/08/2022	31/08/2022
4	FACTURA SERVICIO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ASEO	-Periodo de Julio de 2022-	\$108.570	29/09/2022	30/09/2022

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: El presente auto se notifica a las partes por anotación en el **ESTADO No. 204**, fijado el día de hoy 11 de noviembre de 2022, a las 8:00 a.m.
MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA
SECRETARIO





TERCERO: Por los intereses de mora, generados por dicho capital, a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados con las variaciones siguientes certificadas por la misma, causados desde el día siguiente en que se hizo exigible el concepto adeudado, tal y como se observa en el cuadro descrito en el ordinal anterior, hasta el pago total de las mismas; de conformidad como lo dispone el código de comercio, dado que las obligaciones surgen del arrendamiento de un local comercial.

CUARTO: NEGAR la solicitud de mandamiento de pago por los conceptos de reparaciones eléctricas y locativas del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y el servicio público de luz por la suma de \$69.547 pesos; de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

QUINTO: ORDENAR que la parte demandada, cumpla con la obligación de pagar a la parte ejecutante en el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de este auto.

SEXTO: NOTIFICAR a los demandados conforme a lo dispuesto en el artículo 463 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: SUSPENDER el pago a los acreedores y proceder al emplazamiento a todos los que tengan créditos con títulos de ejecución contra el deudor, para que comparezcan a hacerlos valer mediante acumulación de sus demandas, dentro de los cinco días siguientes a la expiración del término del emplazamiento efectuado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 ibídem y el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

OCTAVO: ORDENAR la inclusión del emplazamiento de todos los que tengan créditos con títulos de ejecución en contra de los demandados LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA C.C. 1.090.465.980 y NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ C.C. 13.195.594 en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, en los términos en que lo dispone el Art. 10º de la Ley 2213 de 2022; para tal efecto, una vez vencido el término de ejecutoria del presente auto vuelvan nuevamente las diligencias al Despacho.

NOVENO: INFÓRMESE a la parte demandante, que con el producto del remate de los bienes embargados en la demanda principal se pagaran los créditos de acuerdo con la prelación establecida en la ley sustancial, conforme lo dispone el numeral 5 literal a del artículo 463 del Código General del Proceso.

DÉCIMO: RECONOCER PERSONERÍA al abogado RAMIRO SERRANO SERRANO, portador de la tarjeta profesional 55.610 del C.S. de la J., para que represente los intereses de la parte demandante, en los términos del mandato conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: El presente auto se notifica a las partes por anotación en el **ESTADO No. 204**, fijado el día de hoy 11 de noviembre de 2022, a las 8:00 a.m.

MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA
SECRETARIO



Firmado Por:
Maria Del Pilar Morera Cuenca
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Ejecución 005 De Sentencias
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5069cd3cbf2a0213a6c0ce1854d0ba3c434d13057dc0e50576cccea049ea990b**

Documento generado en 10/11/2022 03:11:14 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Fwd: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO EJECUTIVO.

Ramiro Serrano <ramiro@serranoserranoabogados.com>

Mié 16/11/2022 2:47 PM

Para: Oficina De Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bucaramanga <ofejcmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Comedidamente me permito hacer llegar el memorial adjunto al presente correo electrónico el cual corresponde a recurso de reposición sobre el auto de fecha 10 de noviembre de 2022 (AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO - ACUMULADA), lo anterior para lo pertinente dentro del proceso ejecutivo identificado así:

DEMANDANTE: INMOBILIARIA FRÍAS ORDÓÑEZ Y CÍA. LTDA.

DEMANDADOS : NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ Y LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA

JUZGADO: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BUCARAMANGA.

RADICADO: 68001400302620200006401

CORREO JUZGADO: ofejcmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Agradezco su valiosa atención y trámite imprimido al documento aportado.

Cordialmente,



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

--

Atentamente,

**Ramiro Serrano Serrano**

Serrano Serrano Abogados S.A.S.

Gerente General

✉ ramiro@serranoserranoabogados.com

☎ (607) 6470595-314 2958080

📍 Cra 29 No. 45-45 oficina 807 Edif. Metropolitán
Business Park. Bucaramanga



Señores:

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

DEMANDANTE: INMOBILIARIA FRIAS & ORDOÑEZ Y
COMPAÑÍA LTDA
DEMANDADO: NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ Y
OTRO
RADICADO: 68001-40-03-026-2020-00064-01
REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL
AUTO DEL 101 DE NOVIEMBRE DE 2022.

RAMIRO SERRANO SERRANO, mayor y de esta vecindad, identificada como aparece junto a mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante dentro de la actuación referenciada, mediante el presente escrito, respetuosamente me permito interponer recurso de reposición contra el Auto proferido por el despacho en el proceso de la referencia de fecha 10 de Noviembre de 2022, que me permito sustentar en los términos del Artículo 318 del C.G.P., así:

I. FUNDAMENTO LEGAL

Atendiendo al principio de taxatividad que regula el presente recurso de reposición fundo el presente recurso conforme a lo establecido en el artículo 318 y 438 de la Ley 1564 de 2012 –Código General del Proceso- que en su tenor literal establecen:

- **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 318** “Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.”
- **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO ARTÍCULO 438. RECURSOS CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO.** El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo

Cra 29 N 45-45 Oficina 807 Edif. Metropolitan Business Park

Bucaramanga - Colombia
www.serranoserranoabogados.com

T: (7) 6470595



será en el suspensivo. Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados.

II. DE LA PROVIDENCIA RECURRIDA

Dispuso el despacho en la providencia en mención y que es objeto de cuestionamiento por el suscrito siendo estas: Negar el mandamiento de pago por el concepto de reparaciones eléctricas y locativas del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

III. SUSTENTACION DEL RECURSO

En lo que respecta a la normatividad que regula las reparaciones locativas que se dan en el curso de un contrato de arrendamiento o en su finalización, es pertinente establecer que la Cámara de Comercio de Bucaramanga en 2019 ha certificado que es costumbre mercantil en el sector inmobiliario que:

“Al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario deba devolver el inmueble pintado y en el mismo estado en que lo recibió”

Ahora bien, en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se puede evidenciar que en el parágrafo de cláusula séptima se encuentra la obligación expresa que indica que el arrendatario se obliga a entregar el local en las mismas condiciones que lo recibió, pintado del mismo color, sin puntillas, y en completo aseo etc.

La Corte Suprema de Justicia mediante sentencia SC1905-2019 establece que:

“Habida cuenta que es reiterado en el articulado que es obligación del arrendatario “restituir el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado” lo que significa que aún cuando el arrendador podía o no autorizar la realización de cualquier obra que los arrendatarios estimaran necesarias para el ejercicio de su actividad comercial, les competía al finalizar el arrendamiento, de acuerdo con lo expresamente pactado, entregar el inmueble libre de cualquier obra extraña a las que existían al momento en que lo recibieron”

Teniendo en cuenta la destinación del inmueble estipulada en la cláusula novena se indica que dicha destinación será para el funcionamiento de un establecimiento de comercio consistente en



una bodega de productos alimenticios; se desprende entonces que para el cabal cumplimiento del objeto comercial se hace necesario realizar las adecuaciones necesarias para su funcionamiento.

Así pues, que una vez finalizado el contrato de arrendamiento es necesario retirar las adecuaciones realizadas por el arrendatario para el correcto funcionamiento en pro del cumplimiento del objeto comercial. Siendo así, es un derecho del arrendador el recibir el inmueble arrendado en el estado en el cual fue entregado sin mayor deterioro que el de su uso ordinario.

Por otro lado, en el acta de entrega del inmueble mediante el cual se reconoce el estado del bien al momento exacto de su devolución, por lo cual mi poderdante realizó las actuaciones necesarias con el fin de devolver a su estado inicial el local comercial gastos en los que naturalmente debió haber incurrido el arrendatario para cumplir a cabalidad con la obligación contractual reconocida entre los suscribientes.

Se desprende entonces que en virtud de la obligación inicial de restituir el inmueble en el estado inicial el arrendador ejecutó las acciones pertinentes para llevarlo a cabo por lo tanto puede ser exigido al arrendatario el pago de los gastos en los que incurrió mi poderdante que subyacen de la obligación estipulada legal y contractualmente.

Cabe resaltar que el contrato suscrito con el objeto contractual de reparaciones locativas y eléctricas no obedece únicamente al retiro de las mejoras que fueron llevados a cabo sino a la reparación de diversos daños que no obedecen al deterioro por uso.

Tan es así que el contrato suscrito con el objeto de reparaciones locativas y eléctricas del inmueble ubicado en Calle L4 # 21 04 Barrio San Francisco de Bucaramanga a todo costo entre la sociedad **INMOBILIARIA FRIAS & ORDOÑEZ CIA. LTDA** en calidad de **CONTRATANTE** y **ALIRIO SIERRA LEAL** en calidad de **CONTRATISTA**, subyace del contrato de arrendamiento suscrito entre **INMOBILIARIA FRIAS & ORDOÑEZ CIA. LTDA** en calidad de **ARRENDADOR** y **NESTOR JULIO REMOLINA PAEZ** en calidad de **ARRENDATARIO** y **LEONARDO REMOLINA PEÑARANDA** en calidad de deudor solidario, toda vez que el contrato suscrito para realizar las reparaciones locativas tiene relación directamente con la obligación endilgada al arrendatario de devolver el inmueble en el estado en que fue entregado y tal como consta en el acta de entrega el inmueble era necesario realizar dichas reparaciones para devolver al estado inicial el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.



Tal como se indicó con anterioridad la obligación de entregar el inmueble en el estado inicial se encuentra certificada por la Cámara de Comercio con fecha del 2019 y de manera adicional de manera taxativa en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en el parágrafo de la cláusula séptima, razón por lo cual es necesario librar mandamiento de pago por el concepto anteriormente mencionado so pena de que se incurra en un enriquecimiento sin justa causa generando así un desequilibrio en las cargas obligacionales de las partes.

IV. SOLICITUD

PRIMERA. Sírvase de librar mandamiento de pago por el concepto de reparaciones eléctricas y locativas del inmueble objeto del contrato

SEGUNDA. Sírvase de conformidad a la solicitud PRIMERA realizar las correcciones correspondientes al auto que libra mandamiento ejecutivo de fecha 10 de noviembre de 2022.

Del señor Juez.

Cordialmente,

RAMIRO SERRANO SERRANO
C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga
T. P. No. 55.610 del C. S. J.

J026-2020-00064.

CONSTANCIA DE TRASLADO.

DEL ESCRITO CONTENTIVO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE CONTRA AUTO DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2022, SE CORRE TRASLADO A LA PARTE DEMANDADA, POR EL TERMINO DE TRES (3) DIAS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 319 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 110 IBIDEM.

ES DEL CASO ABVERTIR QUE EL TÉRMINO CORRE DESDE LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.) DEL DÍA VEINTIDOS (22) DE NOVIEMBRE DE 2022, HASTA LAS CUATRO DE LA TARDE (4:00 P.M.), DEL DÍA VEINTICUATRO (24) DE NOVIEMBRE DE 2022.

SE FIJA EN LISTADO DE TRASLADOS (No. 209), HOY VEINTIUNO (21) DE NOVIEMBRE DE 2022.



MARIO ALFONSO GUERRA RUEDA.
Secretario