

Juzgado 25 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga

De: rocio ballesteros <rocioballesterospinzon@gmail.com>
Enviado el: jueves, 22 de febrero de 2024 2:31 p. m.
Para: Juzgado 25 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga
Asunto: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACIÓN CONTRA AUTO QUE LIBRO
MANDAMIENTO DE PAGO DEMANDANTE: MARTIN SERRANO ARDILA
6800140030252023-00763-00
Datos adjuntos: MARTIN SERRANO ARDILA..pdf; Registro Fotografico.zip

Cordial saludo,

Adjunto remito el asunto de la referencia, favor confirmar recibido.

Rocio Ballesteros Pinzon

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D

**REF. RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
CONTRA AUTO QUE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO**

DEMANDANTE: MARTIN SERRANO ARDILA

DEMANDADO: MIGUEL ANGEL ROJAS, ANDRES EDUARDO SILVA BLANCO,
JUAN FELIPE HURTADO BLANCO y CARLOS ENRIQUE
HURTADO BLANCO

RADICADO: 6800140030252023-00763-00

ROCIO BALLESTEROS PINZON, identificada con C.C. No. 63.436.224 de Vélez T.P. No. 107.904 del C.S.J., actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, por medio de la presente acudo ante su Despacho dentro del término legal, **RECURSO REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO DEL diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) MEDIANTE EL CUAL SE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO** con fundamento en los siguientes términos:

PROCEDENCIA:

Artículo 318. Procedencia y oportunidades

El artículo 318 del Código General del Proceso establece que el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez salvo norma en contrario, de igual manera que cuando el auto a recurrir se pronuncie por fuera de audiencia el recurso debe interponerse dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto a impugnar.

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 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" (Se subrayó).

La norma contempla los recursos procedentes contra el mandamiento ejecutivo. La primera parte de la norma es perentoria en señalar que "*el mandamiento ejecutivo no es apelable*". Es decir, la providencia que profiera el juez librando el mandamiento de pago no tiene recurso de apelación.

Dice también la disposición que "el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo". Significa entonces que el recurso de apelación procede contra el auto que niegue total o parcialmente el mandamiento ejecutivo, el cual se concederá en el efecto suspensivo.

De acuerdo con lo anterior, la regla general es que el recurso de apelación no procede contra el mandamiento de pago, así lo dispone el artículo 438 del C.G.P.; sin embargo, la norma consagra excepciones para los eventos en los cuales el mandamiento ejecutivo se niega de manera total o parcial, caso en el cual es procedente el recurso de apelación.

REPAROS CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO POR NO CONTEMPLAR LOS VALORES COMPLETOS DEBIDOS:

- Respetto de Los reajustes de Los Cánones de Arrendamiento.

Mediante auto del diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) el despacho libro mandamiento de pago sobre los valores adeudados por concepto de *REAJUSTES DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO*.

Sin embargo el despacho omitió librar mandamiento de pago sobre el ***valor dejado de cancelar sobre el canon de arrendamiento con reajuste***, pues como se puso de presente al despacho los aquí demandantes ***solo se limitaron*** a cancelar un canon de arrendamiento por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.400.000) ***sin tener en cuenta que año a año subía el valor del canon al sumarse el reajuste, el cual debe tomarse acumulado*** y no como el despacho pretende de ir liquidando año a año el reajuste *sobre el mismo valor de del MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.400.000)*.

Por lo tanto, el despacho no puede partir, de liquidar los incrementos de los años 2019-2020-2021 y 2022 *sobre un mismo valor* es decir sobre MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.400.000), pues cada año dicho canon varia de acuerdo con el incremento del año inmediata mente anterior, tal como se puede apreciar a continuación:

AÑO REAJUSTE	% REAJUSTE	VALOR REAJUSTE	VALOR DEL CANON CON REAJUSTE	VALOR CANCELADO	VALOR ACUMULADO ADEUDADO POR AÑO
2019	3.18%	\$44.520	\$1.444.520	\$1.400.000	\$534.240
2020	3.8%	\$54.892	\$1.499.412	\$1.400.000	\$1.192.944
2021	1.61%	\$24.141	\$1.523.553	\$1.400.000	\$1.482.636
2022	5.62%	\$85.624	\$1.609.177	\$1.400.000	\$1.255.062
TOTAL ACUMULADO ADEUDADO					\$4.464.882

- Respecto Los Arreglos Realizados Al Inmueble

En el contenido del ya mencionado auto el despacho menciona que *"Respecto la pretensión tercera, no está demostrado que dichos arreglos hayan sido destinados o practicados en dicho inmueble, pues en el recibo de caja menor, no hace alusión a lo anteriormente mencionado, "al igual que "En la pretensión cuarta, de conformidad con las facturas aportadas, no está demostrado que pertenecen al aquí demandante y tampoco se evidencia la dirección del bien inmueble"*

Para probar lo anterior se allega cotización de obras realizadas en la casa Calle 49 No. 51-18 Cedros Bucaramanga suscrita por Rafael Serrano, donde se constata por parte del mencionado maestro de construcción, todos los arreglos realizados al inmueble como consecuencia de las pésimas condiciones y mal estado con que fue entregado por los aquí demandados, tales daños fueron: *daños en baños: inodoro partido, parte de una pared tumbada con su cerámica, daños en lavamos y duchas; las paredes manchadas de grasa y huecos en todas partes; puerta del garaje golpeada con daños de estructura y manchada con pintura negra; pisos partidos, daños en la pared de la cocina integral, Daños de todas las bisagras de las puertas cocina; pisos de toda la casa manchados, chapas de puertas de habitaciones todas dañadas, incumpliendo con la cláusula decimoséptima del contrato de arrendamiento el cual prevé la obligación de entregar en buen estado el inmueble arrendado, y conservarlo en ese buen estado mientras dure el contrato de arrendamiento, todo lo anterior se dejó plasmado en la carta de entrega del mismo la cual ya obra dentro del plenario.*

De igual manera se allega memorial suscrito por el aquí demandante dirigido a su despacho donde da constancia que las facturas allegadas corresponden a las reparaciones realizadas al inmueble ubicado en la Calle 49 No. 51-18 Cedros Bucaramanga al igual que registro fotográfico del estado de inmueble al desocupar los demandados y los arreglos realizados al referido inmueble.

Por lo tanto, ante el cumulo de pruebas aportadas no puede desconocer señor Juez, los gasto en los cuales incurrió aquí el demandante debido a las pésimas condiciones y mal estado del inmueble el cual lo hacía inhabitable.

PETICIÓN

PRIMERO. Respetuosamente solicito al señor Juez se atiendan las razones expuestas y, en tal mérito, REPONGA el MANDAMIENTO DE PAGO, expedido el diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) respecto de la pretensión primera, tercera y cuarta así:

PRETENSION PRIMERA. Por valor de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTE Y DOS PESOS MCT (\$4.464.882) por concepto de valores adeudados correspondiente al REAJUSTE CANON DE ARRENDAMIENTO para los periodos NOVIEMBRE 2019 – hasta ABRIL 2023, discriminados así:

a) *Por valor de QUINIENOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MCT (\$534.240) por concepto de valores adeudados correspondiente al REAJUSTE CANON DE ARRENDAMIENTO para los periodos NOVIEMBRE 2019 – hasta OCTUBRE 2020.*

AÑO	MES	PORCENTAJE REAJUSTE	VALOR REAJUSTE	CANON + REAJUSTE	CANON CANCELADO	VALOR ADEUDADO
2019	NOVIEMBRE	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	DICIEMBRE	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	ENERO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	FEBRERO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	MARZO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	ABRIL	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	MAYO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	JUNIO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	JULIO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	AGOSTO	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	SEPTIEMBRE	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
2020	OCTUBRE	3.18%	\$ 44.520	\$ 1.444.520	\$ 1.400.000	\$ 44.520
TOTAL ADEUDADO						\$ 534.240

b) *Por valor de UN MILLON CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MCT (\$1.192.944) por concepto de valores*

adeudados correspondiente al REAJUSTE CANON DE ARRENDAMIENTO para los periodos NOVIEMBRE 2020 – hasta OCTUBRE 2021.

AÑO	MES	PORCENTAJE REAJUSTE	VALOR REAJUSTE	CANON + REAJUSTE	CANON CANCELADO	VALOR ADEUDADO
2020	NOVIEMBRE	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2020	DICIEMBRE	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	ENERO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	FEBRERO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	MARZO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	ABRIL	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	MAYO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	JUNIO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	JULIO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	AGOSTO	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	SEPTIEMBRE	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
2021	OCTUBRE	3.8%	\$ 54.892	\$ 1.499.412	\$ 1.400.000	\$ 99.412
TOTAL ADEUDADO						\$ 1.192.944

- c) Por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MCT (\$1.482.636) por concepto de valores adeudados correspondiente al REAJUSTE CANON DE ARRENDAMIENTO para los periodos NOVIEMBRE 2021 – hasta OCTUBRE 2022.

AÑO	MES	PORCENTAJE REAJUSTE	VALOR REAJUSTE	CANON + REAJUSTE	CANON CANCELADO	VALOR ADEUDADO
2021	NOVIEMBRE	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2021	DICIEMBRE	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	ENERO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	FEBRERO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	MARZO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	ABRIL	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	MAYO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	JUNIO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	JULIO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	AGOSTO	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	SEPTIEMBRE	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
2022	OCTUBRE	1,61%	\$ 24.141	\$ 1.523.553	\$ 1.400.000	\$ 123.553
TOTAL ADEUDADO						\$ 1.482.636

- d) Por valor de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA SESENTA Y DOS PESOS MCT (\$1.255.062) por concepto de valores adeudados

correspondiente al REAJUSTE CANON DE ARRENDAMIENTO para los periodos NOVIEMBRE 2022 – hasta ABRIL 2023.

AÑO	MES	PORCENTAJE REAJUSTE	VALOR REAJUSTE	CANON + REAJUSTE	CANON CANCELADO	VALOR ADEUDADO
2022	NOVIEMBRE	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
2021	DICIEMBRE	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
2022	ENERO	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
2022	FEBRERO	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
2022	MARZO	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
2023	ABRIL	5,62%	\$ 85.624	\$ 1.609.177	\$ 1.400.000	\$ 209.177
TOTAL ADEUDADO						\$ 1.255.062

PRETENSION TERCERA. Por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS MCTE (\$4.500.000) por concepto de mano de obra por los ocasionados al inmueble.

PRETENSION CUARTA. Por valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS MCTE (\$3.271.619) por concepto de materiales utilizados en el arreglo del inmueble.

SEGUNDO. En caso de no reponer el auto según los parámetros indicados, solicito se conceda el recurso de APELACIÓN y, consecuentemente, sea remitido el expediente ante el Superior, de manera que éste avoque conocimiento y MODIFIQUE el auto recurrido del JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA del diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), de conformidad a lo argumentado en el presente escrito.

PRUEBAS

1. Cotización de obras realizadas en la casa Calle 49 No. 51-18 Cedros Bucaramanga suscrita por Rafael Serrano.
2. Memorial suscrito por el aquí demandante donde da constancia que las facturas allegadas corresponden a las reparaciones realizadas al inmueble ubicado en la Calle 49 No. 51-18 Cedros Bucaramanga.
3. Registro Fotográfico (127 fotos) que dan cuenta de los arreglos realizados al inmueble ubicado en la Calle 49 No. 51-18 Cedros Bucaramanga.

NOTIFICACIONES

A la suscrita en la Calle 34 # 10-29 Of 401 Centro Empresarial Beluz, correo electrónico rocioballesterospinzon@gmail.com celular 3144137331.

Al demandante MARTIN SERRANO ARDILA en la carrera 49 # 52a -81 altos de pan de azúcar Bucaramanga, correo electrónico judithrociosanta01@gmail.com

Al señor MIGUEL ANGEL ROJAS carrera 12 No. 22 -12 Barrio Girardot Bucaramanga, miguelangelrojas1970@gmail.com

Al señor ANDRES EDUARDO SILVA BLANCO al correo electrónico andressilva54@icloud.com

Al señor JUAN FELIPE HURTADO BLANCO al correo electrónico juanfe931228@gmail.com

Al señor CARLOS ENRIQUE HURTADO BLANCO al correo electrónico carlosjazz@hotmail.com

Atentamente;



ROCIO BALLESTEROS PINZON

C.C. No. 63.436.224 de Vélez

T.P. No. 107.904del C.S.J

SEÑORES:

Propietarios Calle 49 #51-18 cedros
Bucaramanga

COTIZACION de obras realizadas en la casa Calle 49 #51-18 cedros Bucaramanga

1. Me permito cotizar las mejoras requeridas para la casa ubicada en la Calle 49 #51-18 cedros Bucaramanga, y en la cual Se ofrece el acompañamiento, asesoría para compra de materiales y repuestos, Con estos materiales se realizan las obras requeridos trabajos de los diferentes daños encontrados en dicha casa; por diferentes conceptos como:
2. Asesoramiento en las Compras de materiales requeridos para pintura de interiores de la casa (habitaciones, sala comedor, cocina, patio, terrazas, baños, parqueadero, entre otras) y exterior de la casa, pinturas y materiales para pintura de puerta principal, puerta del garaje y puertas internas de las casa, Reparación de puerta de garaje con soldadura y arreglo de los laminados; resane y enchape de paredes y pisos en mal estado. Elaboración de sobremarcos para puertas deterioradas y ventanas de habitaciones y baños. Acompañamiento en la Compra y instalación de chapas, cambio de baño partidos, cambios de tapas de baños, juego llaves de lavamanos, duchas que no se encontraron,
3. Desmanche de pisos de terraza, pisos del patio, cocina y varias parte de la casa los cuales estaban imposible de limpiar y se necesitan productos químicos y proceso de hidrolavado, debido al estado tan manchados. Se requiere cambio de baldosas y cerámicas y reparación de muros que estaban totalmente destrozados y en diferentes partes de la casa.
4. Reparación de los muebles de la cocina integral el cual se evidencia puertas partidas, bisagras dañadas. Reparación de closets de habitaciones.

NOTA: Estuve en los procesos de compras y los soportes de las facturas de materiales comprados quedan en manos de los propietarios de la casa Calle 49 #51-18 cedros Bucaramanga

TOTAL COSTO MANO DE OBRA \$4.500.000

Cordialmente


Rafael Serrano Ardila

CC. 91.210.208 de Bucaramanga
Carrera 21 #20-59 san francisco
Teléfono: 607 - 6458734

SEÑOR

JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.S.D.

REFERENCIA: SOPORTES DE FACTURAS, Y SOLICITUD DE COTIZACION CON SEÑOR RAFAEL SERRANO PARA OBRAS REQUERIDAS CASA DE LA CALLE 49 #51-18 BARRIO CEDROS

La presente es para hacer constancia de las reparaciones realizadas en CALLE 49 #51-18 BARRIO CEDROS:

- Se solicitó cotización al señor Rafael Serrano, con CC 91.210.208 de Bucaramanga y se logra el acuerdo de realizar el arreglo y restauración de los daños encontrados en la casa CALLE 49 #51-18 BARRIO CEDROS, Bucaramanga y se logró un acuerdo del cobro de la mano de obra por \$4.500.000, además de realizaron las compras de materiales y componentes con el acompañamiento del señor Rafael Serrano. Se adjuntan las facturas de la mayoría de los elementos requeridos para las reparaciones de la casa de cedros.
- Se Anexan fotos de los daños causando por los inquilinos, daños de las habitaciones, baños, puertas, sala comedor, cocinas, areas sociales como el patio, terraza, antejardín. Además se adjuntas fotos de todos los arreglos realizados. Fotos del antes y del después de los arreglos .

Cordialmente



Martín Serrano Ardila

CC. 91.233.983

Cra 49 #52^a-81 altos pan azúcar



Judith Rocio Santa

CC. 63.357.634

Cel. 3202355347















17 de abr. de 2023, 1:43 p. m.





17 de abr. de 2023, 1:43 p. m.



17 de abr. de 2023, 1:43 p. m.



17 de abr. de 2023, 1:43 p. m.















































































































































































































































