

RECURSO DE REPOSICION - 2021-00598-00

Juan Sebastian Vargas Sanchez <vg.abgsebastianvargas@gmail.com>

Vie 03/02/2023 15:58

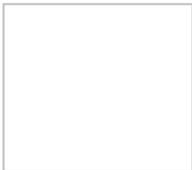
Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j04cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (15 MB)

Gmail - Fwd_ REVERSIÓN FIRMA PAGARÉ RUTH STELLA GALVIS MARTINEZ.pdf; contrato de prestación de servicios.pdf; revisión mantenimiento de fachadas.pdf; peritaje edificio el edén la aurora.pdf; RECURSO DE REPOSICION - EXCEPCION PREVIA.pdf; WhatsApp Image 2023-02-03 at 3.31.54 PM.jpeg;

Cordial saludo

Por medio del presente correo me permito presentar recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago proferido dentro del proceso de referencia.



JUAN SEBASTIAN VARGAS SANCHEZ | ABOGADO

CELULAR: 3175815637

CORREO: vg.abgsebastianvargas@gmail.com



Fwd: REVERSIÓN FIRMA PAGARÉ RUTH STELLA GALVIS MARTINEZ

1 mensaje

EDEN DE LA AURORA <eledenedificio@gmail.com>

5 de abril de 2022, 22:03

Para: notificaciones.vgabogados@gmail.com, Andrés Simón González roa <asimong@hotmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **EDEN DE LA AURORA** <eledenedificio@gmail.com>

Date: mar, 8 sept 2020 a las 9:35

Subject: Re: REVERSIÓN FIRMA PAGARÉ RUTH STELLA GALVIS MARTINEZ

To: Mail Service <camaguta@hotmail.com>

Cc: <gerencia@fractals.com.co>

RECIBIDO.

El mar., 8 sep. 2020, 9:03 a.m., Mail Service <camaguta@hotmail.com> escribió:

Señores:

Edificio Edén de la Aurora

Atn. Ruth Stella Galvis Martínez

Representante legal

Bucaramanga

Cordial saludo.

Estimada Sra. Stella, esperamos por parte de Fractals S.A.S. que se encuentre muy bien.

Dando respuesta a las apreciaciones hechas por usted en correo del 07 de septiembre de la presente anualidad, nos permitimos informar lo siguiente:

1. El pagaré por usted referido en correo precedente obedece a un documento suscrito en aceptación de lo adeudado a la fecha por el Edificio Edén de la Aurora a favor de Fractals S.A.S., en virtud del contrato celebrado y ejecutado a conformidad "por arreglo y mejora fachadas".
2. Las supuestas "inconformidades" de la obra informadas por parte suya en representación del Edificio Edén de la Aurora, han sido superadas tal como consta en documentos suscritos aceptando la conformidad sobre cada una de ellas.
3. Tal como lo manifiesta usted, se encuentra un monto pendiente de pago por parte del Edificio Edén de la Aurora a favor de Fractals S.A.S. derivado del contrato suscrito para el "arreglo y mejora fachadas", cuyo objeto se cumplió a conformidad.

4. Fractals S.A.S. no ha pretendido realizar un cobro adicional a lo derivado del contrato suscrito con el Edificio Edén de la Autora, ejecutado a conformidad.
5. El documento suscrito no fue a título personal como usted lo aduce, toda vez que fue firmado por usted como representante legal de Edificio Edén de la Aurora, siendo la facultada y legitimada para obligarse en nombre de él.
6. Entendemos así que la obligación adquirida por parte del Edificio Edén de la Aurora a favor de Fractals S.A.S, la cual no ha sido satisfecha por cuando a la fecha le adeuda (*), será sufragada en tres pagos así (sí así lo requieren):

- (*)
- (*)
- (*)

Para lo cual solicitamos que previo a destruir el pagaré aducido por usted, sea suscrita una cuenta de cobro en donde consten tales compromisos y la cual hará las veces de título ejecutivo o confirmar si harán el pago completo.

1. Ofrecemos disculpas por haber llegado a su domicilio, entendíamos erróneamente que era el canal de comunicación con usted como representante legal del Edificio Edén de la Aurora, aunado a que el número celular y el whatsapp no había sido respondido. Entendemos que a partir de la fecha el único lugar presencial de atención será el edificio que usted representa, para lo cual le pedimos amablemente responder a nuestros llamados y nos confirme sus horarios para poder comunicarnos con usted tanto vía telefónica o en las oficinas del Edificio Edén de la Aurora.

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a cualquier requerimiento que sobre el particular surja.

Cordialmente,

FRACTALS S.A.S
Carlos Mario Guatibonza Tamayo

From: EDEN DE LA AURORA <eledenedificio@gmail.com>
Sent: Monday, September 7, 2020 3:26 PM
To: camaguta@hotmail.com <camaguta@hotmail.com>
Subject: REVERSIÓN FIRMA PAGARÉ RUTH STELLA GALVIS MARTINEZ

Cordial saludo

Es un gusto saludarlos y comunicar por medio del presente correo la REVERSIÓN FIRMA PAGARÉ con fecha 4 de Septiembre del 2020.

Los motivos por los cuales no se debe firmar pagaré alguno es por la existencia de un CONTRATO POR ARREGLO Y MEJORA A FACHADAS ED. EL EDÉN DE LA AURORA, la cual ya fue finalizada, se han realizado varias actas de entrega por inconformidades encontradas, motivo por el cual no ha sido recibida a CONFORMIDAD, por lo tanto se dará valor legal únicamente a lo pactado y firmado en el CONTRATO INICIAL, el cual no fue cumplido a cabalidad por su empresa, en cuanto a la pintura cotizada y aprobada.

Igualmente SOLICITO formalmente la no visita a mi domicilio pues el contrato no fue firmado a TÍTULO PERSONAL, no recuerdo haber solicitado préstamo de dinero a su empresa para ser cobrado en mi domicilio, les recuerdo que firmé como representante legal del edificio EL EDÉN DE LA AURORA más NO a TÍTULO PERSONAL como ocurrió con el pagaré, el cual mi firma tendrá nulidad, teniendo claro que ya hay un contrato firmado y no tendrá cambios de ninguna clase.

Mi hija trabaja turnos nocturnos y al llegar a casa está enojada por la timbradera en mi casa y hoy como todos los lunes salgo muy temprano a realizar gestiones administrativas derivadas de mi trabajo, y mi domicilio no es la oficina de ningún edificio de los administrados por mi persona, en las ocasiones que he solicitado su compañía para realizar los retiros de dinero ha sido porque les pido el favor de recoger e ir al banco pero por favor ya no acepto sus visitas en

mi casa, todo lo relacionado con el Edificio será tratado únicamente en la oficina del Edificio EL EDÉN DE LA AURORA [carrera 29 No. 32-27 Barrio La Aurora](#).

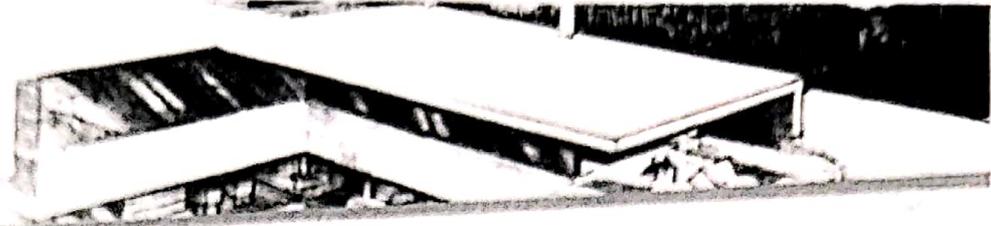
El retiro será realizado en el día que sea mi pico y cédula pues el viernes perdí la ida al banco, les consigamos el dinero a la cuenta proporcionado por su empresa para tal fin.

Para finalizar como representante legal del edificio estoy trabajando para reunir el saldo adeudado a su empresa el cual será cancelado en su totalidad, pues jamás ha sido nuestra intención no cancelar ese dinero, agradezco la comprensión a este correo.

Sin otro particular

Cordialmente





Bucaramanga, octubre 24 de 2020

Srs.: Consejo Administrativo edificio EL EDEN DE LA AURORA

Referencia: PERITAJE ACABADOS DE MANTENIMIENTO Y PINTURA EDIFICIO EL EDÉN DE LA AURORA

Cordial

Saludo

El presente documento tiene como fin la realización de un informe detallado del actual estado de pintura del edificio El Edén de la Aurora, ubicado en la carrera 29 #32-03, a petición del consejo administrativo de dicho edificio.

Se realizó la visita para hacer la correspondiente revisión de áreas, verificación de estado de mantenimiento y proyecto locativo de embellecimiento. Se inició realizando un levantamiento arquitectónico detallado de todas las zonas y muros que fueron pintados, junto con un registro fotográfico de su estado.

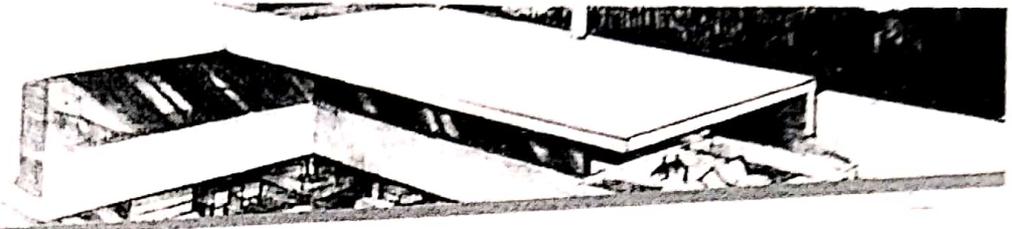
A lo largo del informe se presenta la descripción de cada zona junto con fotografías que respaldan su estado.

- Se anexan tablas de detalles de revisión de mantenimiento, acabados de pintura y tabla de áreas levantadas en sitio de pintura y áreas que hicieron falta por pintar.

Atentamente

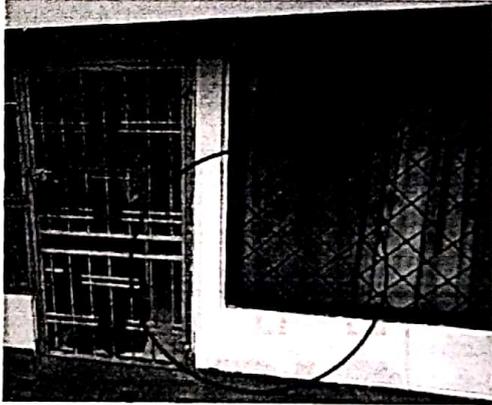
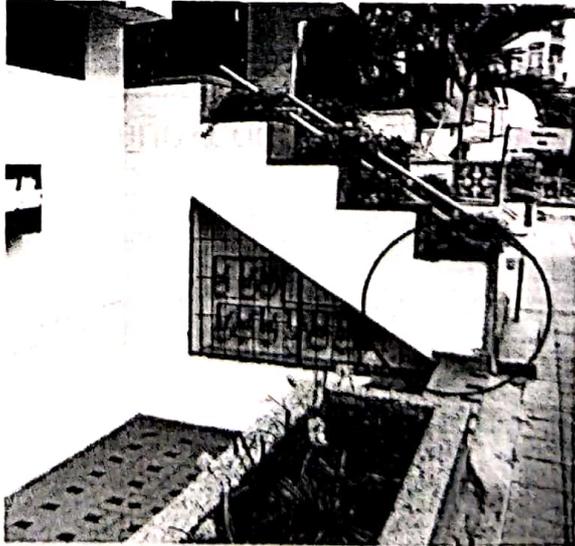


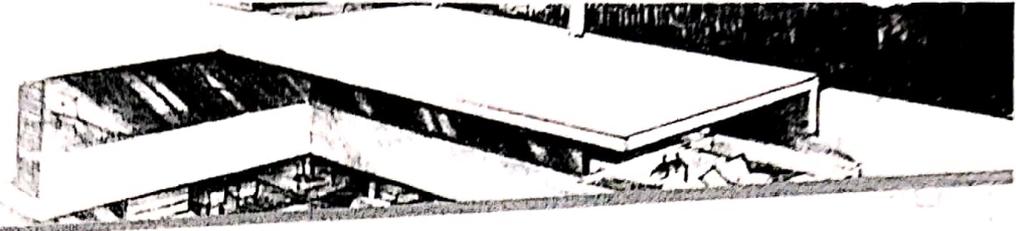
ARQ. YAMIT ROJAS MEJÍA
M.P A30562017 - 1098716410
GERENTE
G-METRIC S.A.S.
NIT. 90112274



REVISIÓN ACABADOS DE PINTURA EDIFICIO EL EDÉN DE LA AURORA

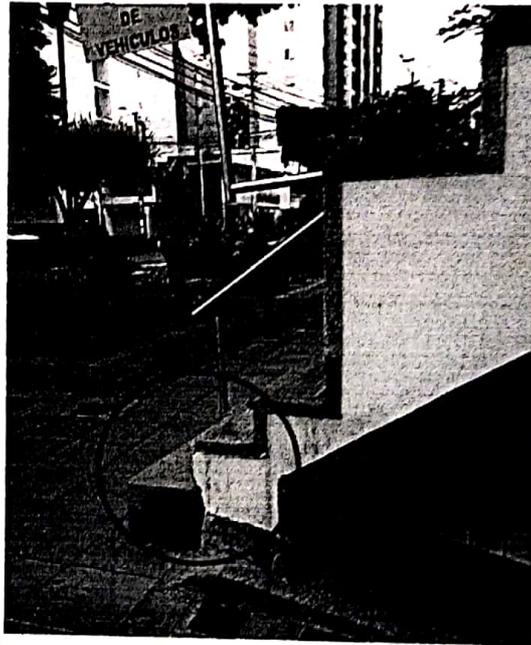
Dirección	Bucaramanga	Fecha	oct-20
------------------	--------------------	--------------	---------------

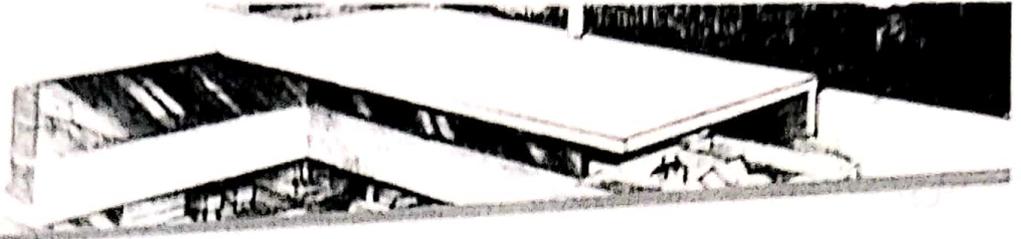
ZONA	DESCRIPCIÓN	EVIDENCIA FOTOGRÁFICA
Fachada Principal	En la fachada de los locales comerciales se presenta una mala aplicación de la pintura, falta de aseo en los marcos de puertas y ventanas.	
Fachada Principal	En la parte lateral izquierda de las escaleras acceso peatonal al edificio se presentan zonas sin resanar junto con una mala aplicación de la pintura y falta aseo.	



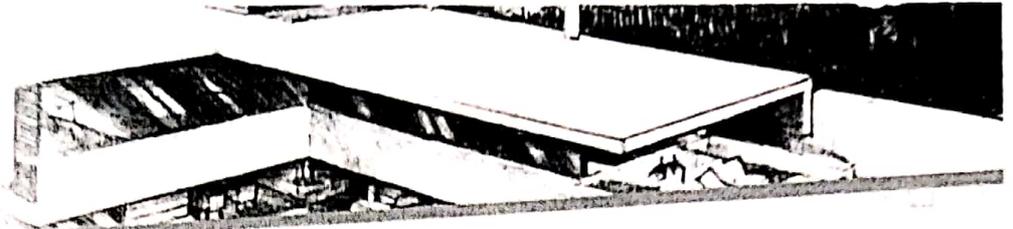
Fachada Principal

En la parte lateral derecha de las escaleras acceso peatonal al edificio se presentan zonas sin resanar junto con una mala aplicación de la pintura y falta de aseo.



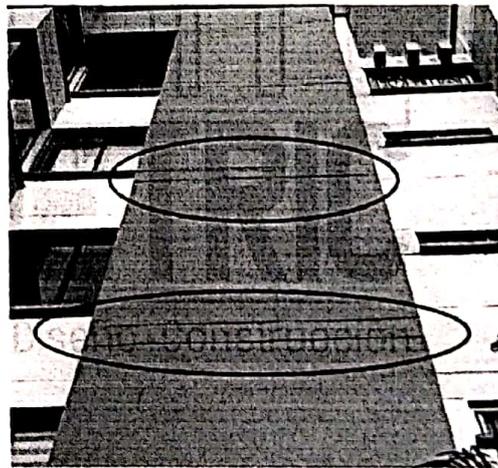


<p>Fachada Principal</p>	<p>En la parte lateral derecha del acceso vehicular al edificio se presentan zonas sin resanar junto con una mala aplicación de la pintura y falta aseo.</p>	
<p>Fachada Principal</p>	<p>Marcos de ventanas y puertas en zona acceso vehicular al edificio presentan manchas de pintura y mala aplicación de la misma.</p>	



Fachada Principal

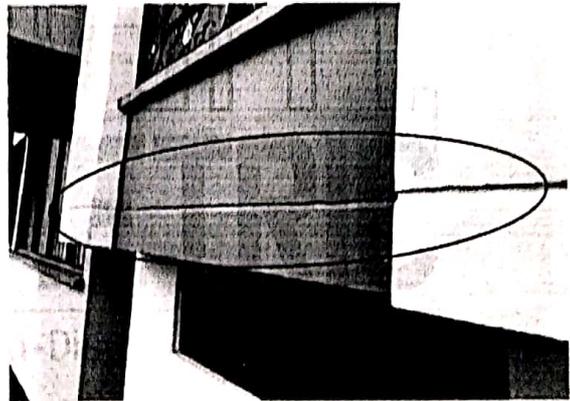
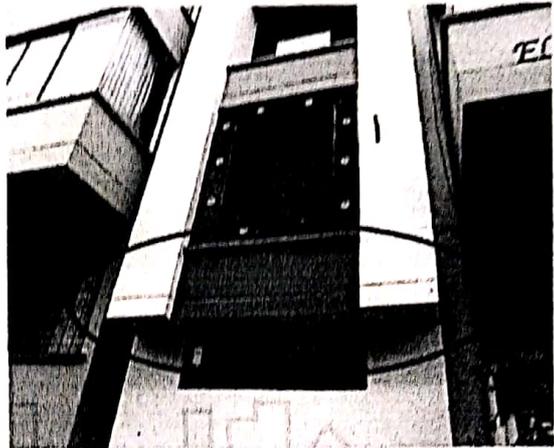
Todas las dilataciones de la fachada principal presentan irregularidades, viendose desalineadas y disparejas.

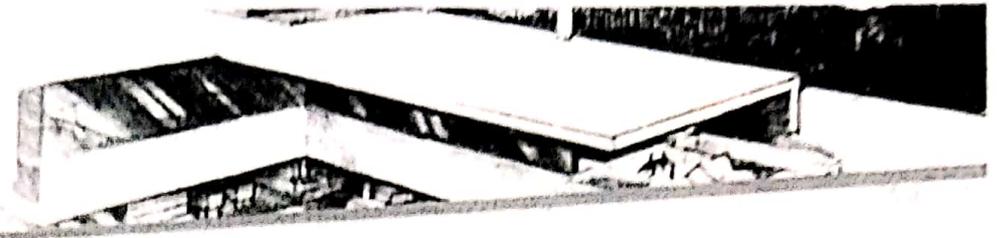




Fachada Principal

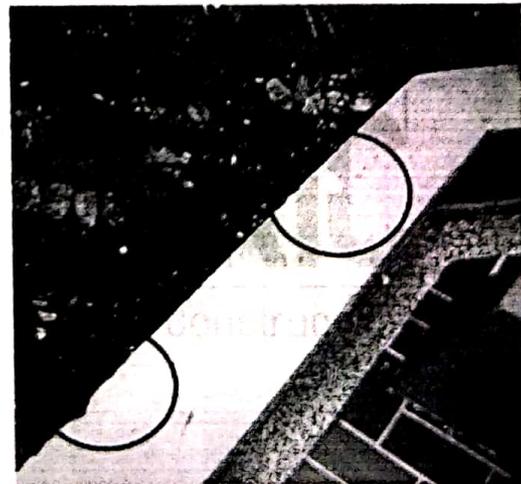
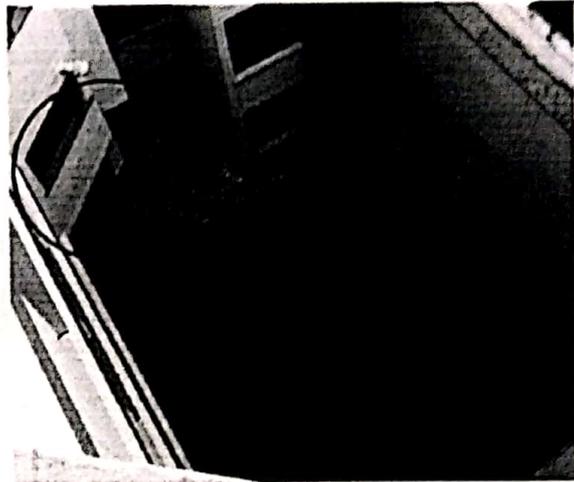
Todas las dilataciones de la fachada principal presentan irregularidades, viéndose desalineadas y disperejas. Así como también se pueden ver las aristas con una mala aplicación de la pintura.

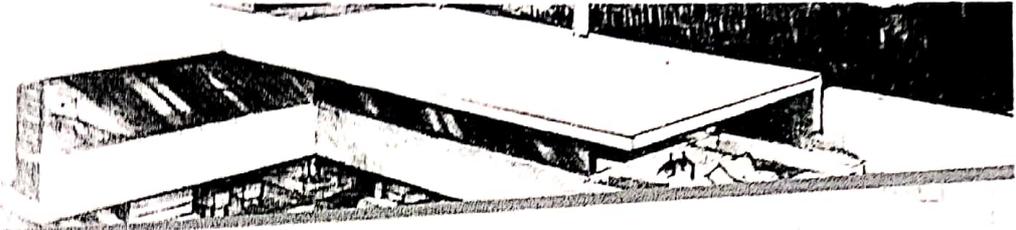




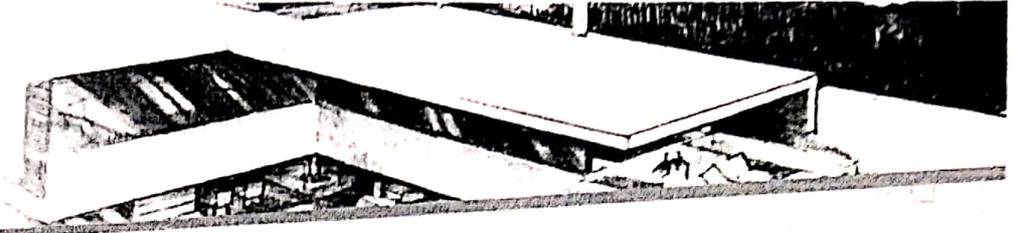
Patio Interior 1

Todas las dilataciones de las fachadas internas que dan al patio interior 1 presentan irregularidades, viendose desalineadas y disperejas. Al igual que se observa una mala aplicación de la pintura y falta de aseo en los marcos de puertas y ventanas; y en las alfajías de las zonas verdes en cada patio.

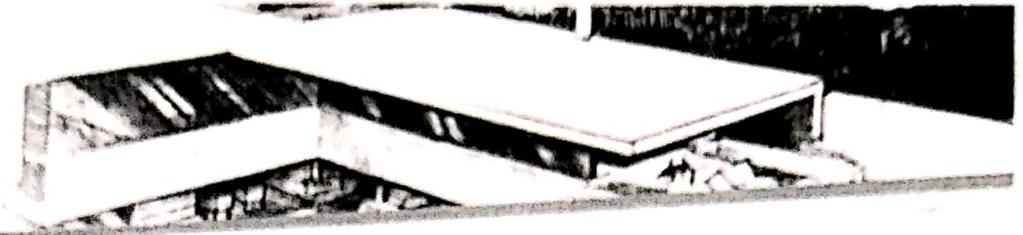




<p>Patio Interior 1</p>	<p>Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades).</p>	
<p>Patio Interior 1</p>	<p>Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades), una mala aplicación de la pintura, falta de aseo en los marcos de puertas y ventanas.</p>	

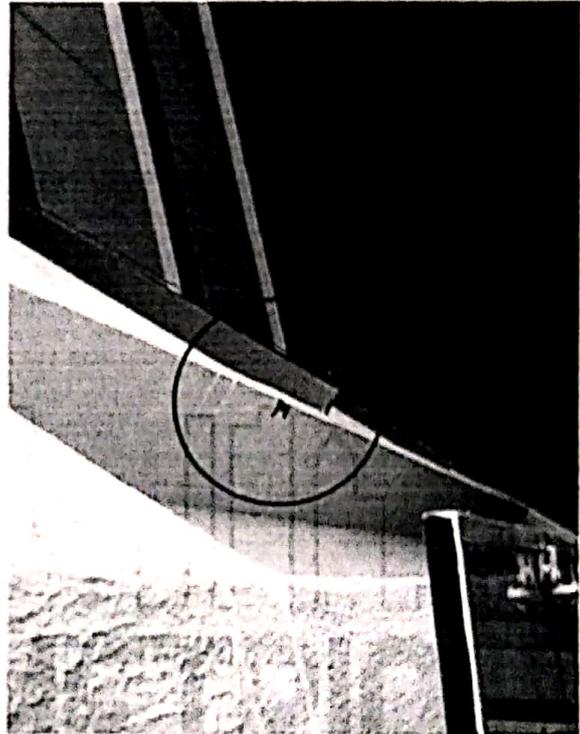


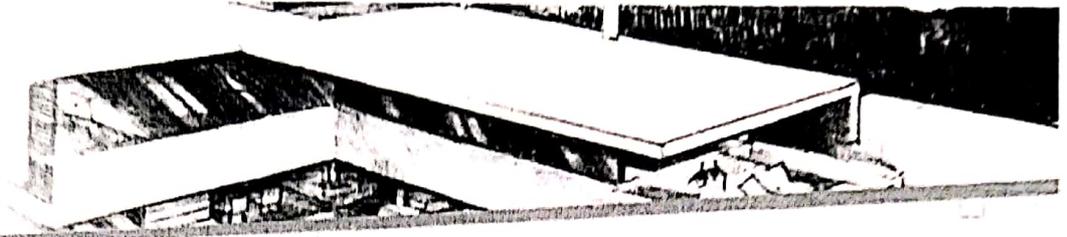
<p>Patio Interior 1</p>	<p>Se presenta falta de resane a alfajra junto con la aplicaci3n de pintura sobre 6sta a pesar de encontrarse en ese estado y falta de aseo en los marcos de puertas y ventanas.</p>	
<p>Patio Interior 1</p>	<p>Se presentan irregularidades en la superficie del muro fachada que da al patio interior 1.</p>	



Patio Interior 1

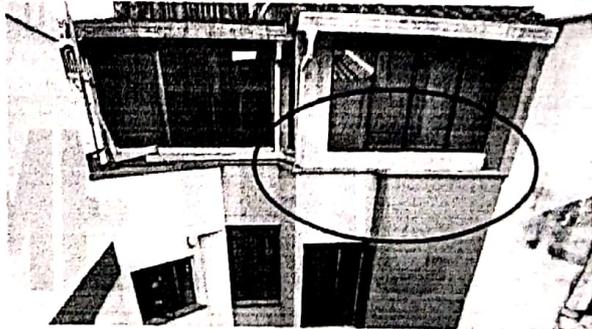
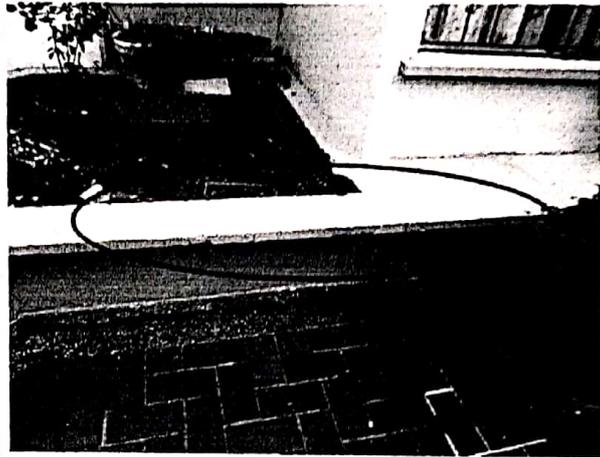
Se presenta descascaramiento de pintura en algunas zonas de la fachada que da al patio interior 1.

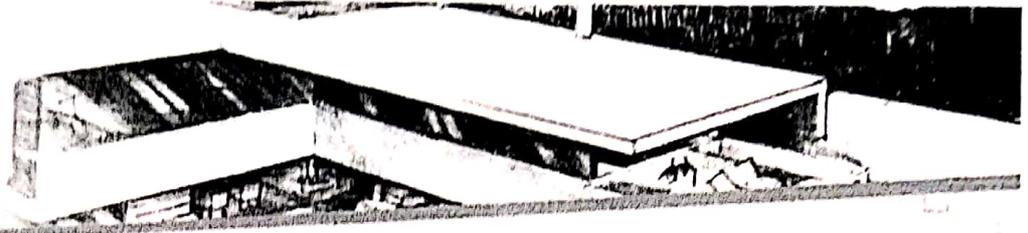




Patio Interior 2

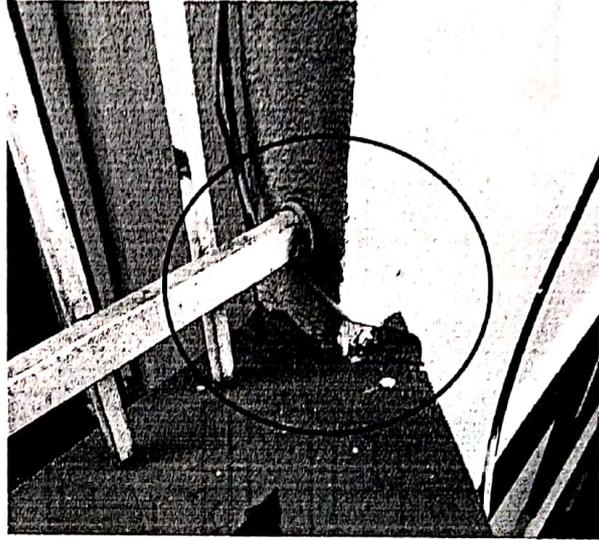
Se presentan las alfajías de la zona verde del patio interior 2 sin resanar y con una mala aplicación de la pintura. También se presenta descascaramiento de pintura en algunas zonas de la fachada que da al patio interior 1.

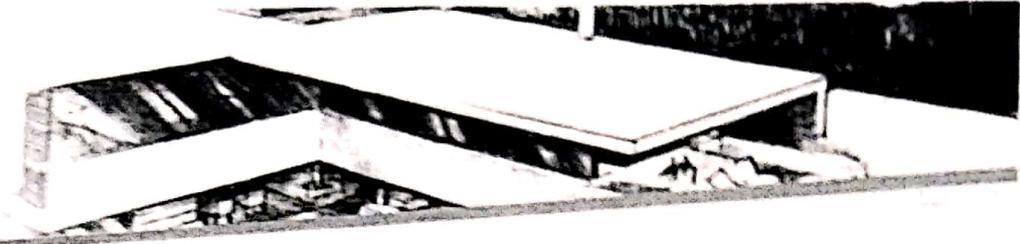




Patio Interior 2

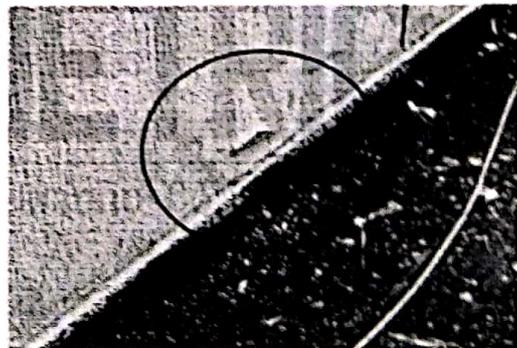
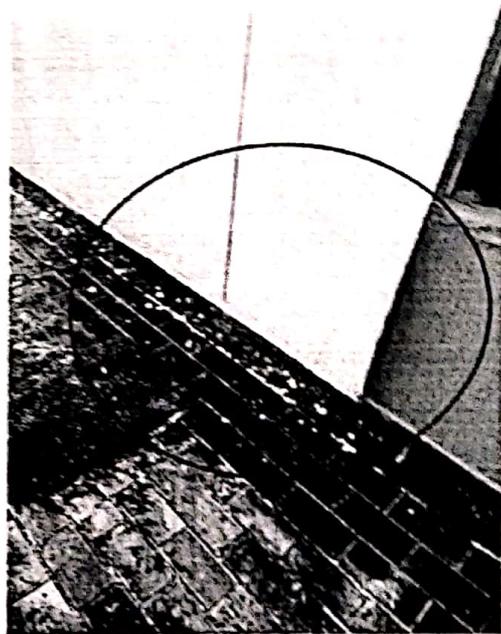
Se observa una mala aplicación de la pintura en detalles.

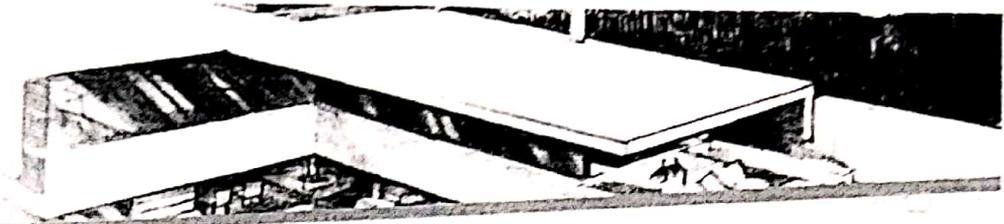




Penthouse

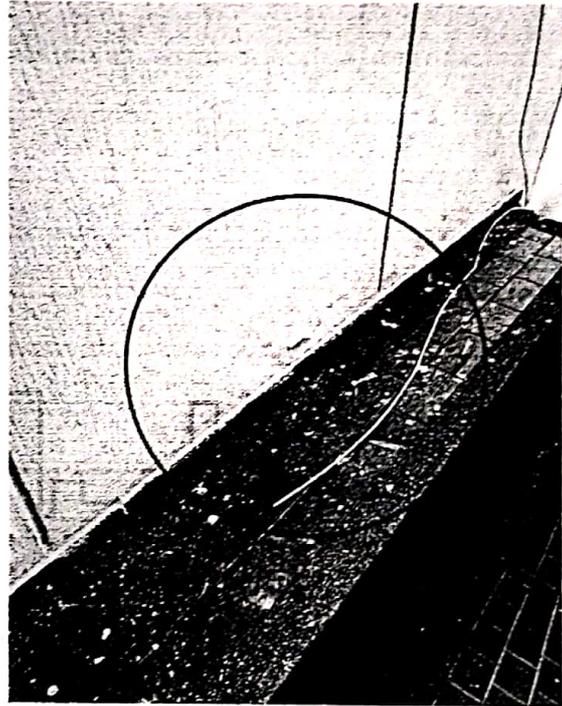
Se observa una mala aplicación de la pintura, al igual que variaciones en los colores usados. También se observan manchas de pintura en el piso y en marcos de ventanas y puertas.

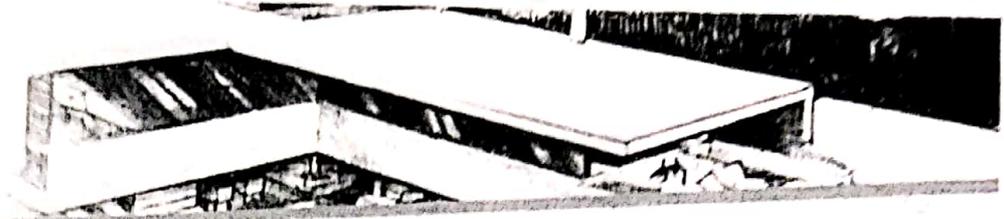


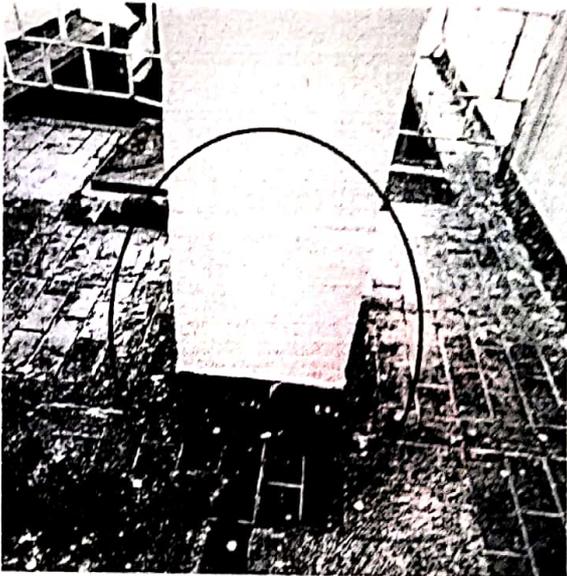
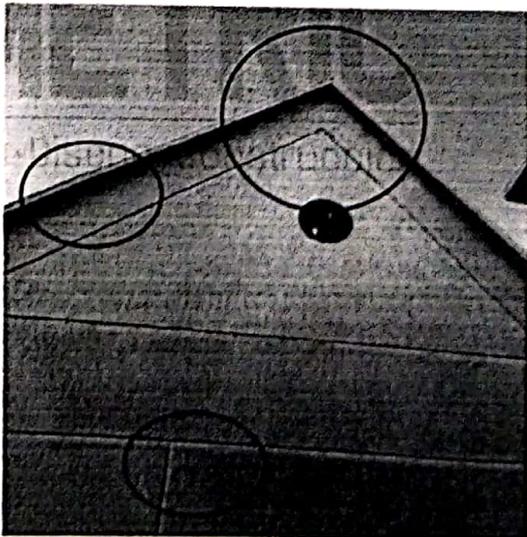


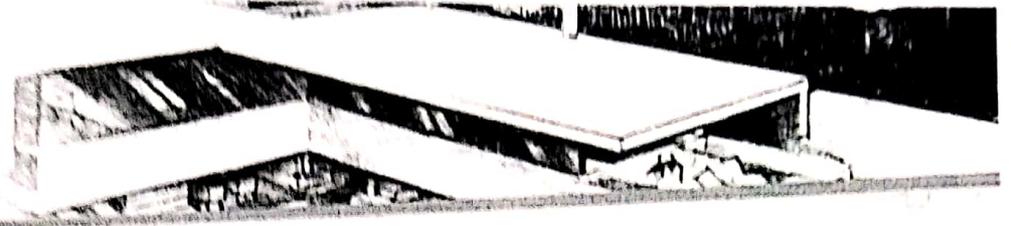
Penthouse

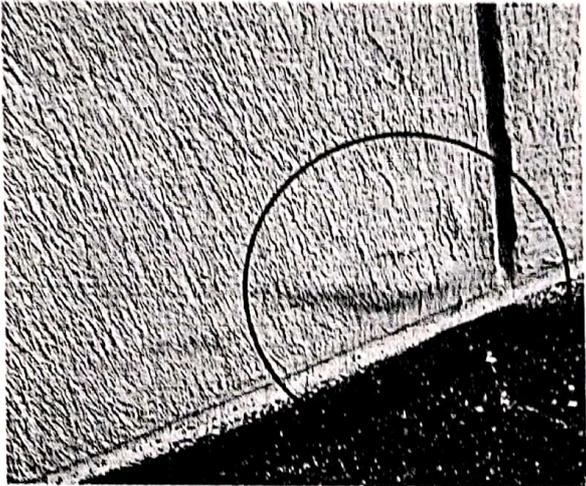
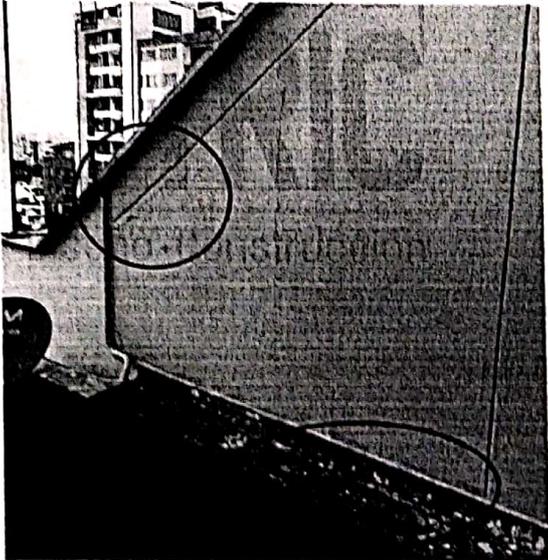
Se observa una mala aplicación de la pintura, irregularidades en la superficie del muro con la pintura levantada. También se observan manchas de pintura en el piso y en marcos de ventanas y puertas.

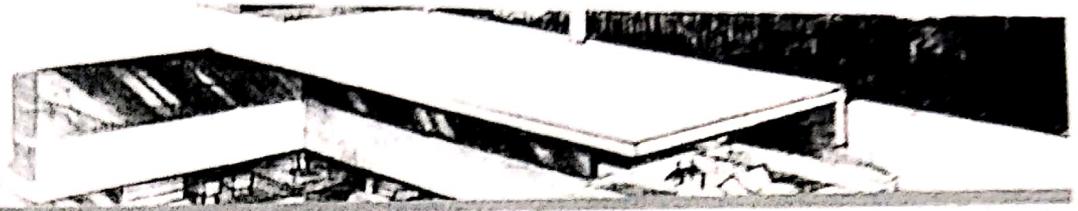




<p>Penthouse</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, irregularidades en la superficie del muro. También se observan manchas de pintura en el piso y en marcos de ventanas y puertas.</p>	
<p>Penthouse</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, irregularidades en la superficie del muro.</p>	

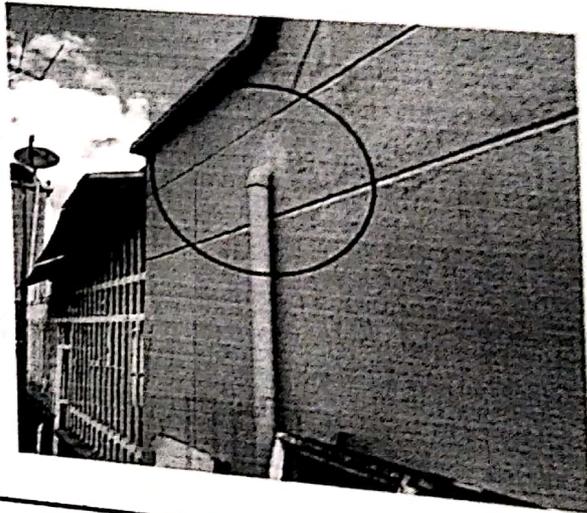


<p>Penthouse</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, irregularidades en la superficie del muro. También se observan manchas de pintura en el piso, falta de aseo.</p>	
<p>Penthouse</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, irregularidades en la superficie del muro. También se observan manchas de pintura en la alfajía, falta de aseo.</p>	



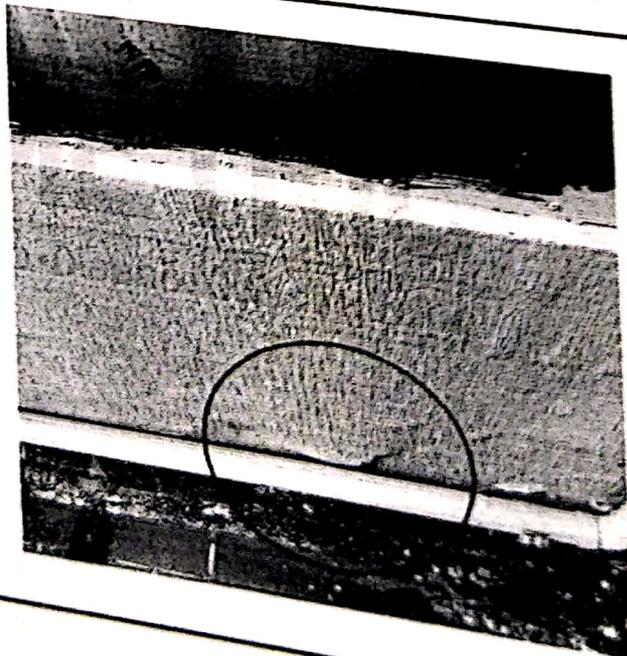
Penthouse

Se observa el cambio de color en la pintura del resane que se realizó en la tubería e irregularidades en la superficie del muro.



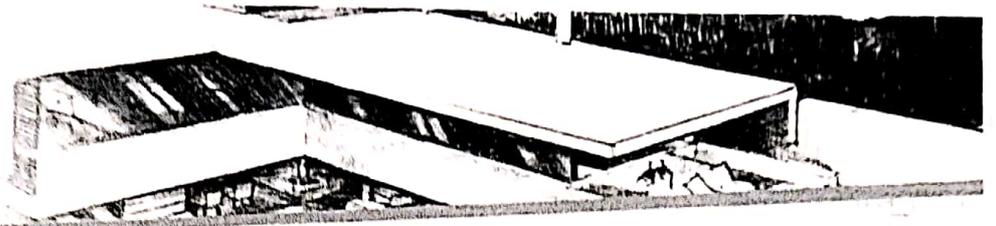
Penthouse

Se observan irregularidades en la superficie del muro, así como una mala aplicación de la pintura.

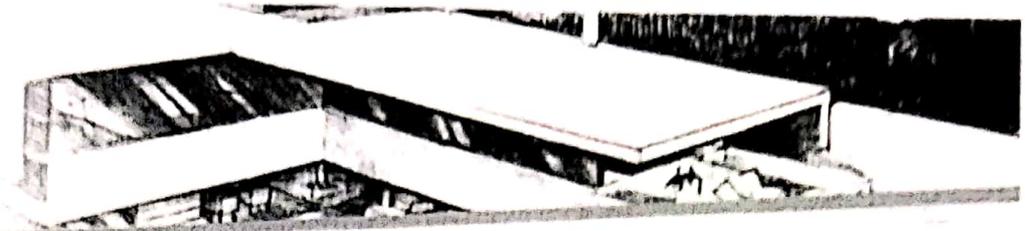




<p>Penthouse</p>	<p>Se observan irregularidades en la superficie del muro, así como una mala aplicación de la pintura, se puede percibir todas las alfajías sin ser pintadas y manchadas de pintura.</p>	
<p>Penthouse</p>	<p>Se observan irregularidades en la superficie del muro, así como una mala aplicación de la pintura.</p>	

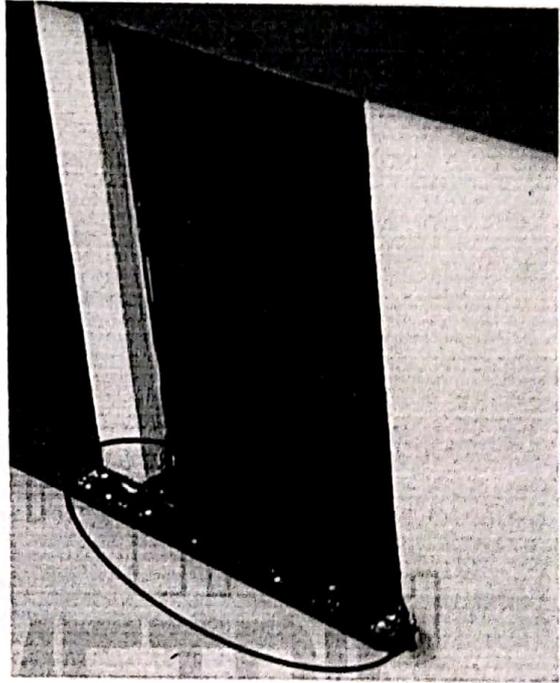


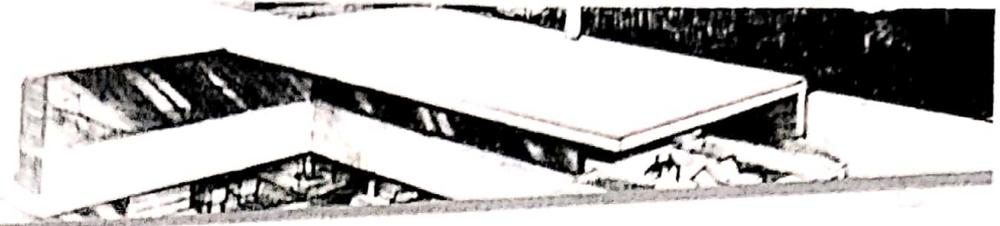
<p>Penthouse</p>	<p>Se observan irregularidades en la superficie del muro, así como una mala aplicación de la pintura, superficies alrededor manchadas de pintura así como el suelo.</p>	
<p>Penthouse, fachada patio interior 1</p>	<p>Se observa alfajía ventana manchada de pintura.</p>	



Penthouse,
fachada patio
interior 1

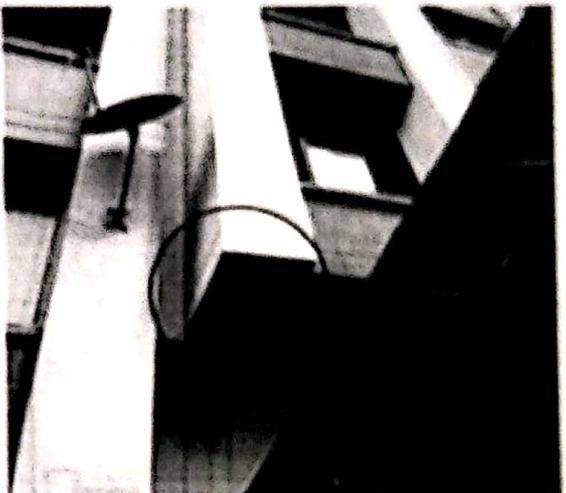
Se observa alfajía
ventana manchada
de pintura.

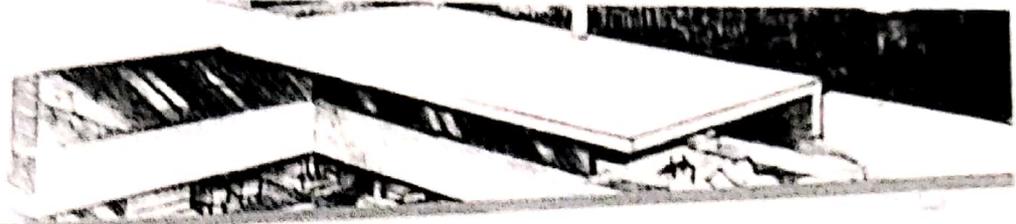




<p>Penthouse</p>	<p>Se observan irregularidades en la superficie del buitrón, así como una mala aplicación de la pintura, superficies como el pasamanos manchadas de pintura así como el suelo.</p>	
<p>Penthouse</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, superficies como la puerta y el suelo, se encuentran manchadas de pintura.</p>	



<p>Fachada Posterior</p>	<p>Se observa una mala aplicación de la pintura, superficies sin resanar se encuentran de igual manera pintadas.</p>	
--------------------------	--	---



Fachada Posterior

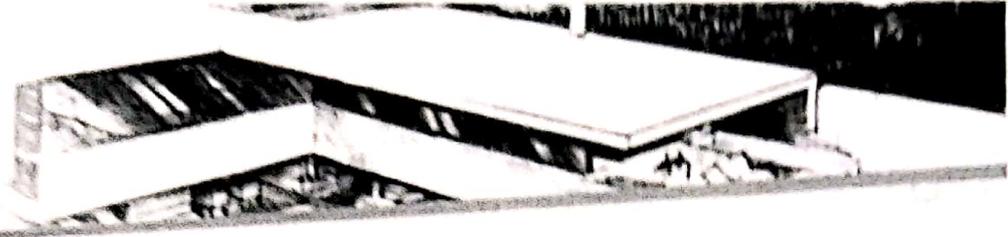
Se observa una mala aplicación de la pintura. Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades).



Fachada Posterior

Se observa una mala aplicación de la pintura, superficies sin resanar y otras mal resanadas, se encuentran de igual manera pintadas.

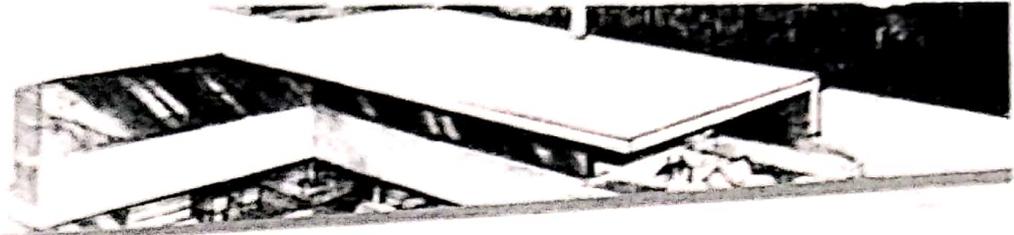




Fachada Posterior

Se observa una mala aplicación de la pintura. Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades).

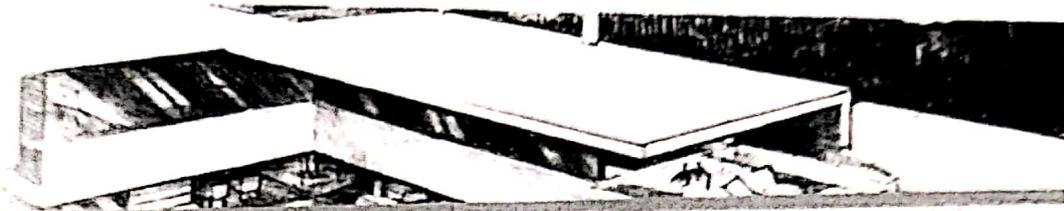




Fachada
Posterior

Se observa una mala aplicación de la pintura. Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades). También se puede observar la arista derecha de la fachada presentando un mal acabado.

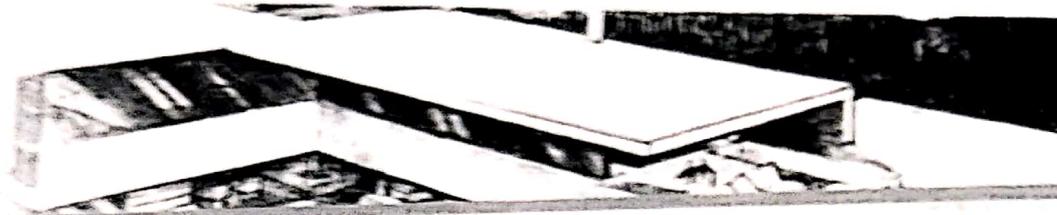




Fachada
Posterior

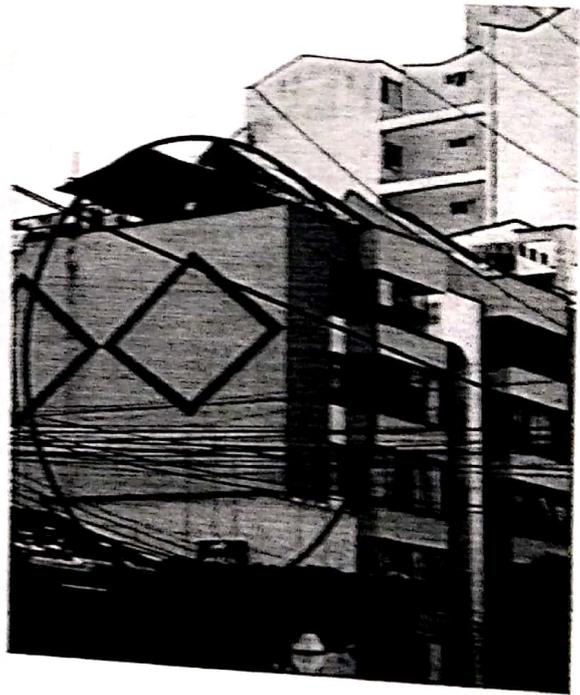
Se observa una mala aplicación de la pintura. Se presenta una variación en los colores usados (2 o más tonalidades). También se puede observar la arista derecha de la fachada presentando un mal acabado.

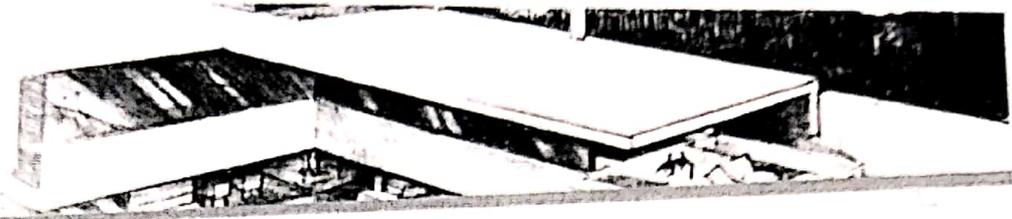




Fachadas
Laterales

No se realizó ninguna
intervención en las
fachadas laterales.

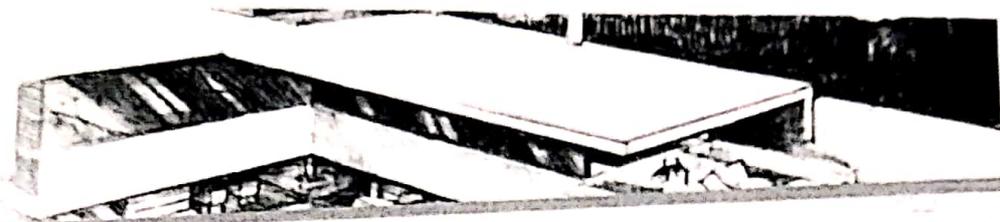




Pintura

La pintura que se usó no corresponde a una pintura exclusiva para exteriores, el vinilo para fachadas carece de autenticidad. La pintura propicia debe ser tipo Koraza.

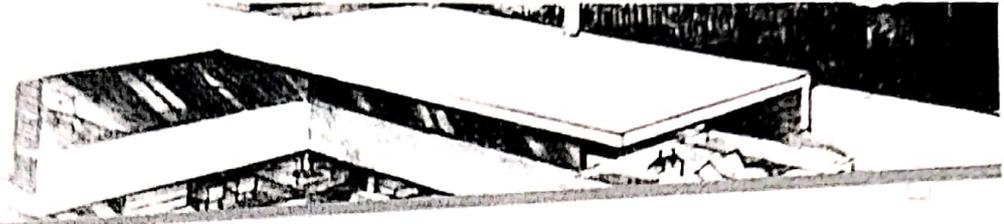




Cubierta
Penthouse

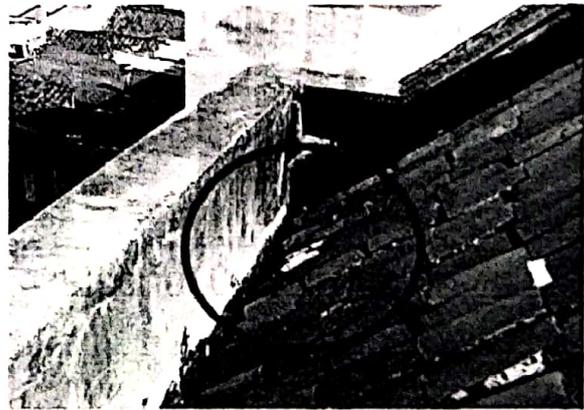
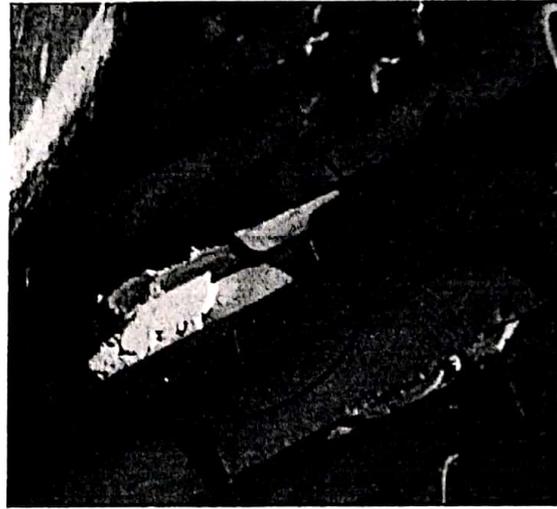
No se realizó la
aplicación de pintura
de ninguna de las
alfarjas de las
cubiertas.





Cubierta
Penthouse

Se observan tejas
partidas, al haber
anclado el equipo en
esta zona, para poder
pintar la fachada.

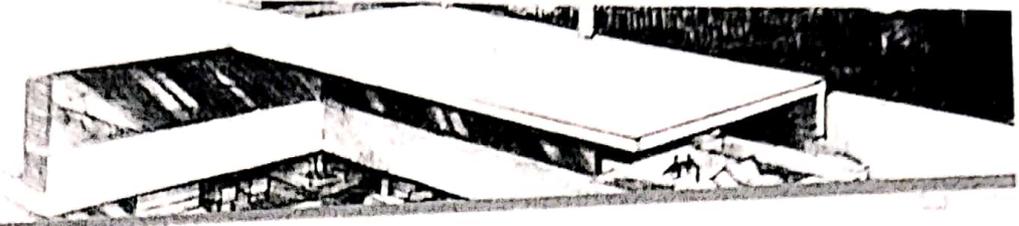




Cubierta
Penthouse

Se observan tejas partidas, al haber anclado el equipo en esta zona, para poder pintar la fachada.

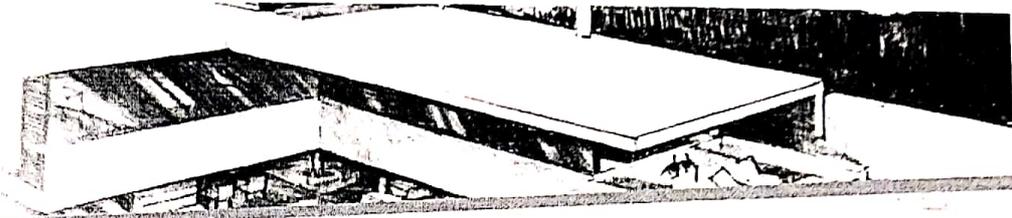




Patio interior 1
y 2

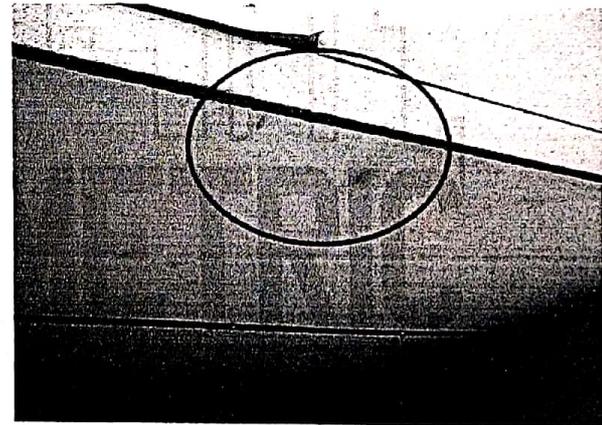
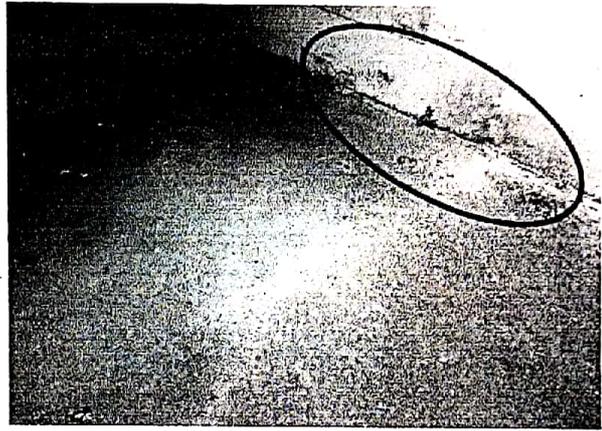
Se observan muchas
de las plantas de las
zonas verdes con
manchas de pintura.





Parqueadero,
zona fachada
posterior

Se observan zona sin
ser resanadas y con
una mala aplicación
de la pintura.





Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

RADICADO:	68001400300420210059800
PROCESO:	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE:	Fractals S.A.S
DEMANDADO:	Edificio Edén de la Aurora P.H

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO

JUAN SEBASTIAN VARGAS SANCHEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía. **1.098.764.435** de Bucaramanga, con tarjeta profesional **336.054** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado de la propiedad horizontal **"EDEN DE LA AURORA"** con **NIT. 900463770-4**, según poder especial otorgado por su representada legalmente, la señora **RUTH GALVIS MARTINEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 63.361.320 de Bucaramanga, demandada dentro del proceso de la referencia, a través del presente escrito, respetuosamente me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION** contra el auto que libro mandamiento de pago de fecha 22 de octubre de 2021, publicado en estados del 25 de octubre de esta misma anualidad, conforme a los siguientes:

ELEMENTOS FACTICOS DEL RECURSO:

1. La empresa **FRACTALS S.A.S** instauró ante su despacho demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA contra mi poderdante, el **EDIFICIO EDEN DE LA AURORA P.H**; con dicha demanda la empresa **FRACTALS S.A.S** busca se libre mandamiento de pago por la suma de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL STECIENTOS PESOS M/CTE.
2. Tal como puede observarse en el escrito allegado por la demandante ante su despacho, a través de su apoderado judicial, se refiere en el numerado "1" del acápite de los hechos de la demanda qué:

"Mediante la firma y suscripción del Contrato de Prestación de Servicios "Arreglo y mejora de la fachada Edificio Edén de la Aurora" que se anexa a la demanda, titulo base de la presente ejecución (...)"

3. En el hecho numerado 5 del acápite de los hechos de la demanda, la demandante refiere:

"El Contrato de Prestación de Servicios "ARREGLO Y MEJORA DE LA FACHADA EDIFICIO EDEN DE LA AURORA", El ACTA DE ENTREGA OBRA N° 2 OBSERVACIONES y la respectiva cuenta de cobro presentada y recibida sin objeción alguna demuestran fehacientemente la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible y a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales"

4. En el acápite denominado "Declaraciones y condenas" del escrito mediante el cual se subsano la demanda, el demandante indicó:



“PRIMERO: Se libre mandamiento ejecutivo de pago a favor del señor MARIO JOSE GUATIBONZA CARREÑO como representante legal de la empresa FRACTALS S.A.S. y en contra del EDIFICIO EDÉN DE LA AURORA P.H. Representada Legalmente por su administradora la señora RUTH STELLA GALVIS MARTINEZ o quien haga sus veces por las siguientes cantidades:

- A) Por la suma de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SETESCIENTOS PESOS M C/TE (\$ 6'804.700,00 m c/te) que es el saldo pendiente por cancelar de la totalidad del valor del Contrato de Prestación de Servicios “ARREGLO Y MEJORA DE LA FACHADA EDIFICIO EDEN DE LA AURORA” que se adjunta a la demanda.*
- B) Por los intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, a partir del día Cuatro (04) de septiembre de 2020, día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, hasta la verificación del pago total de la obligación, sobre la cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SETESCIENTOS PESOS M C/TE (\$ 6'804.700,00 m c/te).”*

5. De igual manera, en el escrito subsanatorio, el apoderado de la parte demandante manifestó lo siguiente:

*“PRIMERO: Me permito señora Juez, **ACLARAR** que el título ejecutivo base de la presente ejecución es de carácter complejo y este se encuentra conformado por los documentos que relaciono: i) El contrato de prestación de servicios (05 folios), ii) el acta de entregas de fecha (03) de septiembre de 2020 (02 folios), Y iii) la cuenta de cobro debidamente radicada y recibida por la entidad demandada...”*

6. El honorable despacho, el día 22 de octubre de 2021, resolvió librar mandamiento de pago dentro de la demanda ejecutiva de mínima cuantía en favor de FRACTALS S.A.S. y en contra del EDIFICIO EDÉN DE LA AURORA P.H, sin observar la ausencia de requisitos formales del documento que pretenden se dé la calidad de título valor y que conlleva a que el asunto de marras se esté resolviendo dentro de un proceso distinto al que procesalmente le corresponde.

Frente a lo anterior, es preciso indicar que el suscrito no comparte la decisión tomada por el Despacho al librar mandamiento de pago en contra del EDIFICIO EDÉN DE LA AURORA P.H, puesto que se han desconocido aspectos fácticos y jurídicos que coartan el ejercicio de los derechos e intereses de mi cliente, respecto del contrato de prestación de servicios que pretenden, de manera falaz, hacer valer como título valor, sin que el apoderado demandante, haya logrado demostrar que nos encontramos frente a un documento que presta merito ejecutivo por ser claro, expreso y actualmente exigible.

RAZONES DE INCONFORMIDAD CONTRA EL AUTO DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2022

PRIMERO: FALTA DE REQUISITOS FORMALES DEL TITULO VALOR (INC. 2 ARTICULO 430 CGP)

Como ya se indicó anteriormente, una de las consideraciones tenidas en cuenta por el Despacho Cuarto civiles municipales de Bucaramanga para librar mandamiento de pago fue



la aclaración realizada por la apodera de la parte demandante sobre el título valor donde manifiesta *“que el título ejecutivo base de la presente ejecución es de carácter complejo y este se encuentra conformado por los documentos que relaciono: i) El contrato de prestación de servicios (05 folios), ii) el acta de entregas de fecha (03) de septiembre de 2020 (02 folios), Y iii) la cuenta de cobro debidamente radicada y recibida por la entidad demandada”*.

Si bien se suscribió acta de entrega fechada el día 3 de septiembre de 2020, no es menos cierto que debido al incumplimiento del contratista en la entrega de la obra con las especificaciones pactadas, el día 16 de octubre de 2020, ante el Dr. Miguel Muñoz Daza, Conciliador en Equidad, previa convocatoria por parte de la aquí demandante, se acordó que el pago del saldo se efectuaría una vez se cumpliera con las especificaciones del contrato y que con el fin de evaluar lo faltante se realizaría un peritaje. De esta conciliación se profirió acta de acuerdo de la cual mi poderdante manifiesta no tener copia, por lo cual se solicitó copia al centro de conciliación del acta mediante escrito de fecha 3 de febrero de 2022 el cual no fue recibido por parte del centro de conciliación sin razón alguna. *(Anexo constancia de la citación a la audiencia de conciliación)*

En razón al acuerdo entre las partes, el día 21 de octubre de 2020, se contrató a la empresa G-METRIC SAS, para que presentara *“informe de peritaje sobre el edificio Edén de la Aurora donde se realizarán trabajos de medición y levantamiento arquitectónico, concepto sobre trabajo realizado en mantenimiento para como resultado entrega de informe detallado de áreas y calificación de trabajo realizado previamente. Se anexa una copia firmada con registros fotográficos”*. *(Anexo Contrato de Prestación de Servicios con G-METRIC SAS)*.

El peritaje realizado por la empresa G-METRIC SAS referido en el inciso anterior, se puso de presente a FRACTALS S.A.S. el resultado y observaciones realizadas por la empresa contratada sobre la ejecución del contrato de prestación de servicios por parte del hoy ejecutante, sin que a la fecha haya dado cumplimiento a lo acordado con el fin de pagar el saldo existente y que hoy es la base de esta ejecución. *(Anexo Peritaje realizado por la empresa G-METRIC SAS)*

Así mismo se remitió oficio que contenía registro fotográfico y observaciones a otras falencias encontradas en las obras ejecutadas por parte de FRACTALS S.A.S., escrito que fue recibido por el señor Juan Sebastian Tamayo, como contratista, misma persona que suscribe el acta de terminación del contrato en representación de la empresa. *(Anexo escrito en el que informa a FRACTALS S.A.S. sobre el cumplimiento parcial de lo contratado)*

De igual manera, existen correos electrónicos entre las partes, de fecha 7 y 8 de septiembre de 2020, en los que se deja ver que, con posterioridad a la firma del acta de entrega, se sigue requiriendo al contratista para que dé cumplimiento al Contrato de Prestación de Servicios, toda vez que existen falencias en el trabajo realizado que conllevaron al incumplimiento del contrato por parte de FRACTALS S.A.S. y que género que no se cancelara la totalidad de lo contratado hasta que se diera cumplimiento.

Así las cosas, y centrándonos en la ausencia de requisitos formales del documento que se pretende tener como título valor, me permito esbozar el siguiente argumento.



- **De la claridad de la obligación**

Nos encontramos que la obligación contenida en el Contrato de Prestación de servicios no es clara en razón a que, como se manifestó anteriormente, la obligación no existe pues a pesar de suscribirse un acta de entrega, hay más documentos y evidencias posteriores, que nos llevan a inferir, sin lugar a dubitaciones, que el contrato se ejecutó parcialmente, y que por esta razón, de los veintidós millones seiscientos nueve mil setecientos pesos por los cuales se celebró el contrato, solo se quedó adeudando la suma de seis millones ochocientos cuatro mil setecientos pesos.

Sumado a esto, con posterioridad a la firma del acta de entrega, se celebró un acuerdo conciliatorio en el cual se estipuló que el contratista y el contratante, contratarían a una empresa para que realizara la revisión de áreas, verificación de estados de mantenimiento y proyecto locativo de embellecimiento, dejándonos entender que existió una inconformidad por parte del contratante respecto del servicio prestado.

Teniendo en cuenta lo anterior, considera este togado que no hay argumento que valga para tener este contrato de prestación de servicios como un título base de ejecución pues el mismo no contiene en sí una obligación clara, y que se vuelve imperioso que el asunto de marras no sea resuelto mediante un proceso ejecutivo y por el contrario se demuestre mediante proceso declarativo que existió un incumplimiento por parte de mis clientes y no del aquí demandante, que se ha dado con argumentaciones aisladas de la realidad para convencer a su señoría que se ejecutó y se cumplió con el contrato celebrado entre el aquí demandante y demandado.

En razón a todo lo anterior me permito formular excepción previa contra el auto de mandamiento de pago de fecha 22 de octubre de 2021 por considerarse que se está dando trámite a este asunto mediante un proceso que no corresponde, en razón a los siguientes argumentos:

EXCEPCION PREVIA DENOMINADA “HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE” (NUMERAL 7 ART. 100 CGP).

Debemos tener en cuenta que la corte suprema en el Concepto Sala de Consulta C.E. 1748 de 2006 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil dice lo siguiente:

«Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.»

Para el caso en concreto nos encontramos frente un contrato el cual no presta mérito ejecutivo en razón que la empresa FRACTAS S.A.S para exigir el pago del valor pactado en el contrato debe cumplir con unas obligaciones que frente a este despacho no es claro si fueron cumplidas en su totalidad o no, por lo cual sería irresponsable decir que el contrato de



prestación de servicios denominado “ARREGLO Y MEJORA DE LA FACHADA EDIFICIO EDEN DE LA AURORA”, presta merito ejecutivo.

Por tal razón es evidente que la acción que debió invocar la parte demandada para exigir el cumplimiento del contrato de prestación de servicios denominado Servicios “ARREGLO Y MEJORA DE LA FACHADA EDIFICIO EDEN DE LA AURORA” es la acción de cumplimiento consagrada en el artículo 1546 del código civil colombiano, dicha acción se debe exigir por medio de un proceso declarativo el cual está consagrado en el artículo 368 y siguientes del Código general del proceso, proceso el cual FRACTALS S.A.S podrá declarar el incumplimiento de contrato demostrando que ellos eventualmente dieron cumplimiento a todas las obligación a su cargo.

En conclusión, es preciso resaltar que, como la misma demandante afirma, el título base de ejecución de la acción proviene de un contrato de prestación de servicios, el cual acompaña con documentos suscritos por la parte demandante, esto demuestra que el contrato que se pretende hacer valer como prueba de ejecución carece en todas sus partes de prestar merito ejecutivo.

Le solicito señor juez se dé por probada la excepción de habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponda enunciada en el inciso 7 del artículo 100 del código general del proceso y en consecuencia se le dé cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 5 del numeral 2 del artículo 101 del C.G.P, dándole a este proceso el trámite que le corresponde.

Así mismo se condene a la empresa **FRACTALS S.A.S**, quien obra como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del proceso y condenar a la demandante al pago de los perjuicios ocasionados a mi representado.

PRUEBAS.

1. Contrato de Prestación de Servicios con G-METRIC SAS
2. Peritaje realizado por la empresa G-METRIC SAS
3. Escrito en el que informa a FRACTALS S.A.S. sobre el cumplimiento parcial de lo contratado
4. Correo electrónico en el que se requiere para el cumplimiento de lo contratado de fecha 7 y 8 de septiembre de 2020.
5. Boleta de citación para conciliación en equidad.

REQUERIMIENTO ESPECIAL

Solicito señor juez de la manera más respetuosa y previo a decidir la excepción propuesta, se decrete como prueba de oficio requerir al centro de conciliación en equidad ubicada en la Carrera 11 No. 33 – 43 Oficina 205 para que allegue el acta proferida dentro de la diligencia de conciliación celebrada entre los R.L del **EDIFICIO EDEN DE LA AURORA P.H** y la empresa FRACTALS S.A.S. Lo anterior teniendo en cuenta la importancia de esta prueba que no fue entregada por el centro de conciliación al suscrito ni a mi cliente y sumado a esta situación no recibieron el derecho de petición.



VARGAS & GONZALEZ
A B O G A D O S

NOTIFICACIONES.

El suscrito recibe notificaciones en el correo electrónico vg.abgsebastianvargas@gmail.com y a la dirección calle 41 no. 11- 05 oficina 312 Centro Empresarial García Rovira, Bucaramanga Santander.

Señor Juez, cordialmente:

JUAN SEBASTIAN VARGAS SANCHEZ
C.C. No. 1.098.764.435 de Bucaramanga
T.P. No. 336.054 del C.S.J

CS Escaneado con CamScanner



Calle 41 No. 11 – 05 Oficina 312
Centro Empresarial García Rovira
vg.abgsebastianvargas@gmail.com
Celular: 3175815637

EDIFICIO EL EDÉN DE LA AURORA
2 REVISIÓN A TRABAJO MANTENIMIENTO FACHADAS
CARRERA 29 # 32 - 27

Teniendo en cuenta la auditoria piso a piso solicitada por los 21 propietarios de los inmuebles a los trabajos realizados por Fractal S.A.S en el arreglo de las fachadas y patios interiores, con el fin de verificar el cumplimiento de la calidad del mantenimiento y pintura antes de realizar el pago del saldo total a cancelar, tenemos las siguientes inconformidades a esta obra, tenemos:

1. El día sábado después del aguacero, la pintura de las alfajías de mis ventanas se empezó a deteriorar tal como lo muestran las imágenes. Me preocupa que pase con la pintura del edificio después de que el invierno llegue.



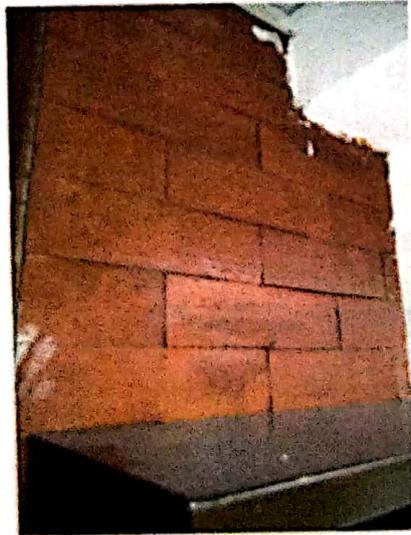
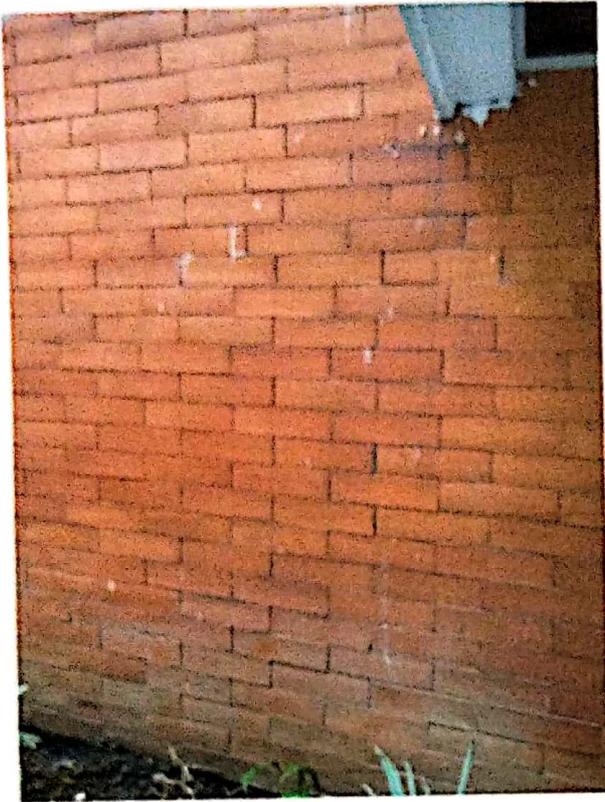
2. En uno de los patios internos, dejaron un resane que daña completamente la estética del mismo



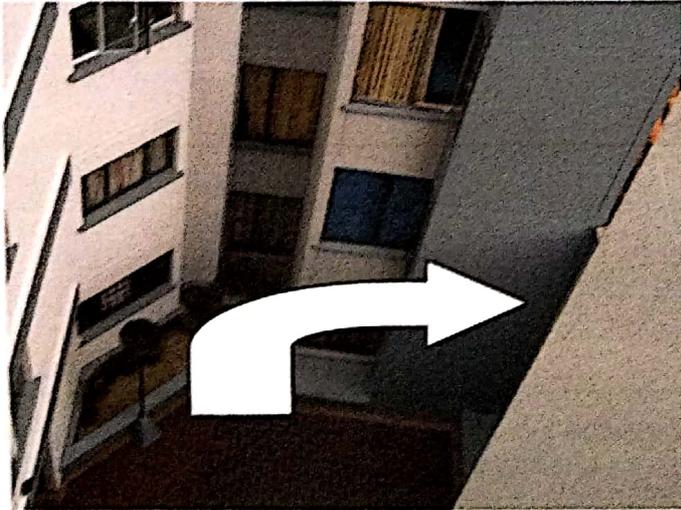
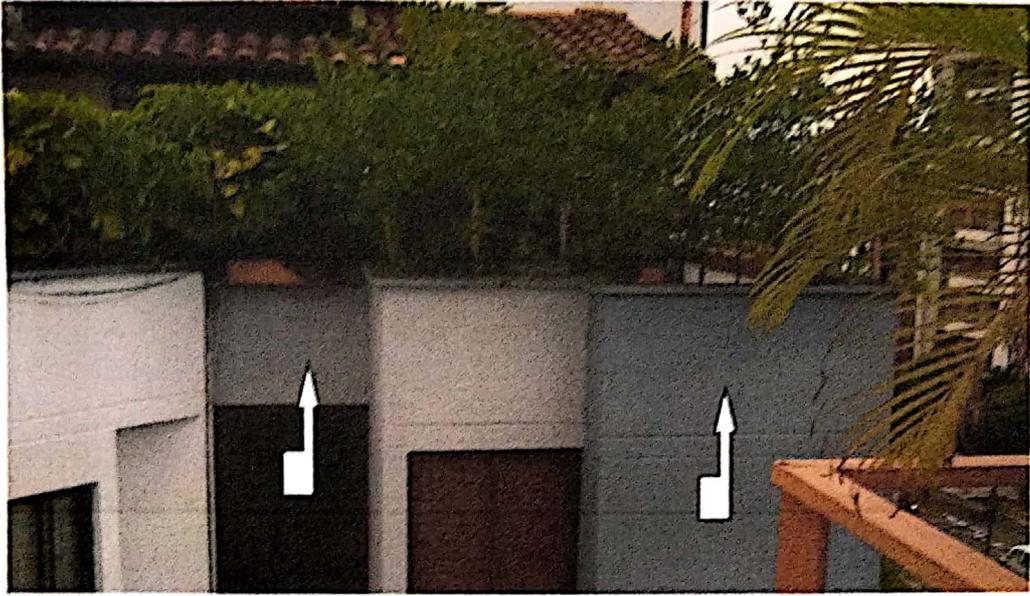
3. Una vez terminado los trabajos no tuvieron en cuenta la limpieza del sitio de trabajo, tales como vidrios, faroles, paredes, etc. etc.

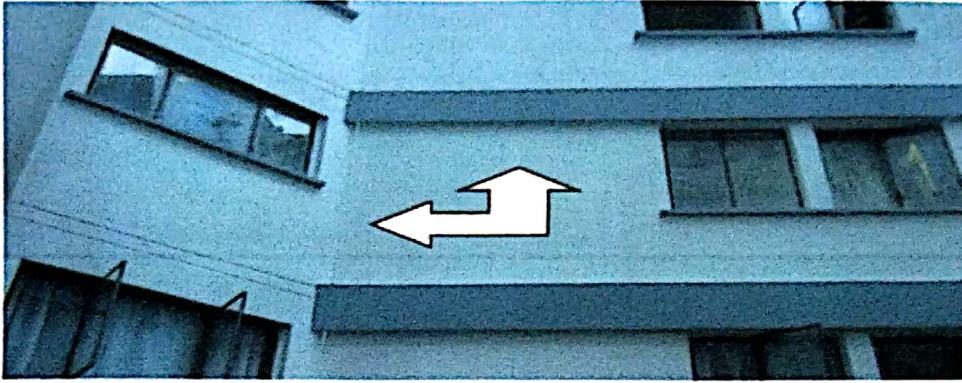




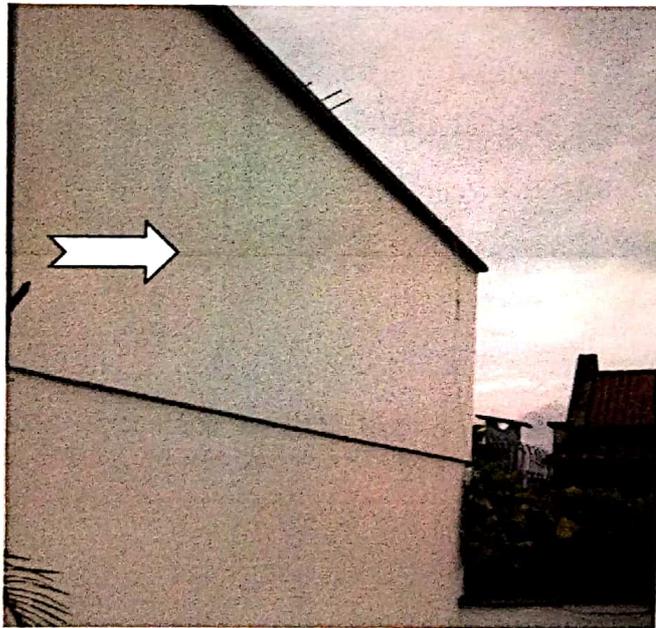


3. Pintura de doble color, se nota fondo de color anterior.





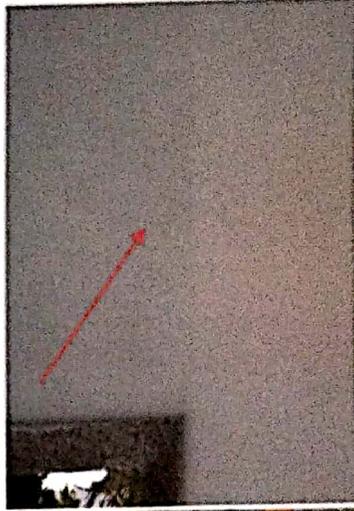
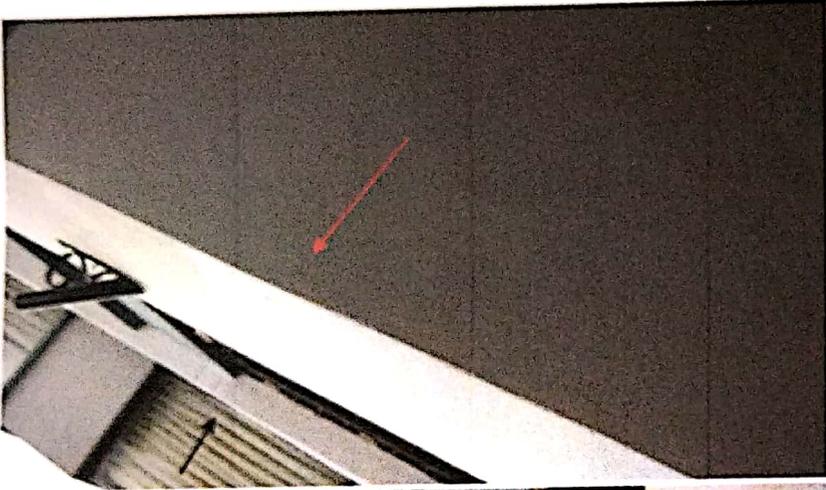
4. Se ve el color de la pintura anterior en el fondo, no tiene dos manos de pintura



5. No se pinto el techo de la entrada del edificio al garaje y él hace parte de la fachada y arreglar la fachada de la entrada a la portería



7. La fachada solo esta empastada no está pintada se observa en varios lugares los espatulados mas no la pintura, se cae con gran facilidad.



8. Diferentes colores de pintura, se observa pintura anterior y en algunas partes parece que solo fuera una mano de pintura



Y para terminar el resumen de lo auditado el día 5 de Agosto se resuelve lo siguiente;

1. Se hará un abono pago parcial hasta terminar el trabajo de limpieza y detalles solicitados y sean entregados a conformidad de los 21 propietarios.
2. Se solicita a la empresa entregar a la administración la seguridad social de los muchachos que trabajaron en el mes de Julio.
3. Se contratará a un maestro de obra para adelantar las observaciones solicitadas a la empresa prestadora del servicio.

4. Deben retirar los contrapesos dejados en zona común de goce privados en las dos torres.
5. Se solicita a la empresa FRACTALS S.A.S entregar a la administración, el soporte o facturas de los materiales aplicados a fachadas del edificio para verificar la calidad de los materiales utilizados.
6. Retirar en su totalidad escombros, baldes, y otros que hayan dejado en el parqueadero.
7. Se instalarán las llaves que en calidad de reposición entregó la empresa prestadora del servicio. (2) unidades, llave entrada a parqueadero, llave en parte trasera del parqueadero.
8. Entregar la factura electrónica con la retención correcta para pago a DIAN.
9. Toda vez que se termine lo anteriormente solicitado se terminará de realizar el pago total a la empresa FRACTALS S.A.S.

Se reserva este espacio para consignar algún punto faltante a la hora de redactar este documento.

- Realizaron todos los arreglos curvados en las tuberías.
- Se lavaron y pintaron de las pinturas x sanos.
- Limpian zonas sucias.
- Arreglaron las alfaras de los autos.
- Realizaron limpieza de vidrios y pisos para des.
- Pintaron las paredes de los colores cores-pandientes con pintura de buena calidad.
- Arreglar la pintura de los faros y puertas.
- Se aplicó la pintura 3 veces según consigna.
- 3 baldes en las 2 muros patio.
- 3 baldes en el primer patio.
- 2 baldes en laterales parqueadero.

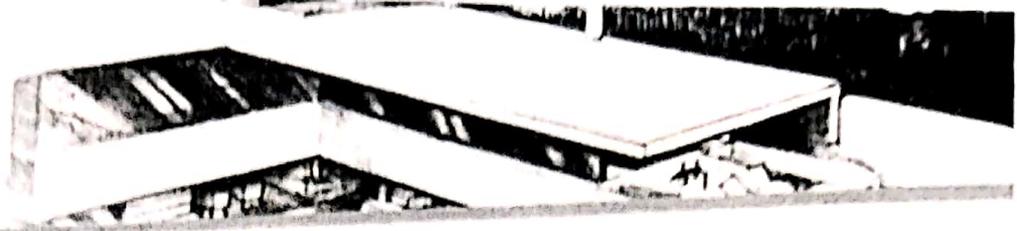
Cordialmente

Ruth Stella Galvis Martínez
Sandra Patricia Roa
Liz Margaret Higuera Ortiz

Recibido

Juan Sebastián Tamayo

107868904



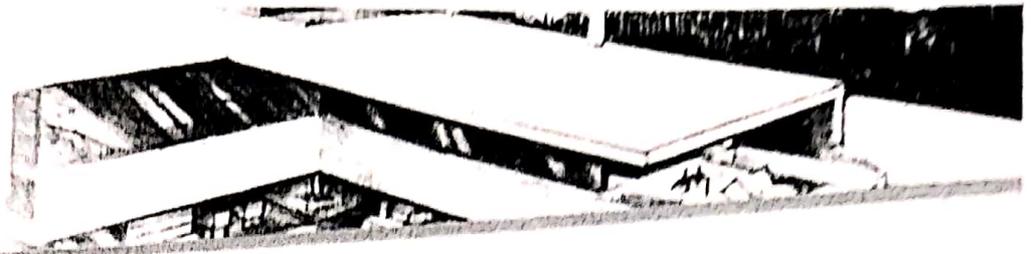
Contrato de prestación de servicios

Entre los suscritos a saber: **G-METRIC S.A.S** identificado con **NIT. 901122747-5** sociedad comercial legalmente constituida según consta, representada por **YAMIT ROJAS MEJIA**, identificado con la cédula de ciudadanía **Nº 1.098.716.410** de Bucaramanga en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de la misma, como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de **BUCARAMANGA** de 11 de octubre de 2017 y quien para efectos del presente contrato se denominará el **CONTRATISTA** y **EDIFICIO EL EDEN DE LA AURORA** propiedad horizontal constituida, identificado con nit **Nº 900463770-4** ubicado en la carrera 29 n 32-27, quien para efectos de este documento se denominará **CONTRATANTE**, acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

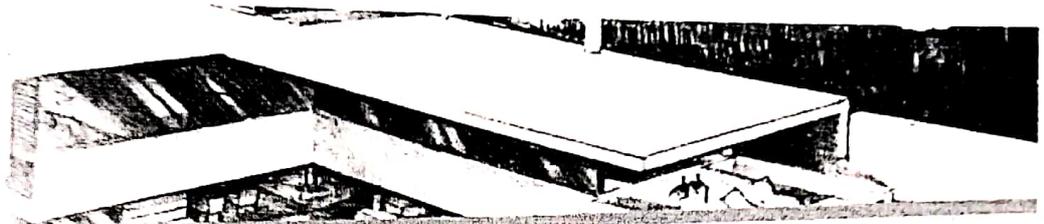
PRIMERA: -OBJETO: El contratista en calidad de ARQUITECTO, Identificado bajo el CONSEJO NACIONAL DE ARQUITECTURA con nº A30562017 – 1098716410 se obliga para con el CONTRATANTE a desarrollar los trabajos y demás actividades propias del servicio contratado, el cual debe realizar de conformidad con las condiciones y cláusulas del presente documento las cuales consistirán en: **Informe de peritaje sobre el edificio EDEN DE LA AURORA donde se realizaran los trabajos de medición y levantamiento arquitectónico, concepto sobre trabajo realizado en mantenimiento para como resultado entrega de informe detallado de áreas y calificación de trabajo realizado previamente. Se anexa una copia firmada con registros fotograficos.**

SEGUNDA: - PLAZO: El plazo para la ejecución del presente contrato será de seis (6) días hábiles, contados a partir de la firma de contrato.

TERCERA: -HONORARIOS: El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA por concepto de trabajo total realizado a todo costo la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/C**



(\$1'500.000.00). **CUARTA: -FORMA DE PAGO:** Primer abono al momento de firmar contrato, una suma de SETESIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/C (**\$750.000.00**) equivalente al 50% del valor contratado y una suma de SETESIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/C (**\$750.000.00**) equivalente al 50% del valor contratado al hacer entrega final del objeto terminado. **QUINTA: -OBLIGACIONES:** El CONTRATANTE deberá facilitar acceso a la información y elementos que sean necesarios, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato también estará obligado a cumplir con lo estipulado en las demás clausulas y condiciones previstas en este documento. El CONTRATISTA **1.** Obrar con seriedad y diligencia en el servicio contratado y aquellas obligaciones que se generen de acuerdo con la naturaleza del servicio. **2.** Atender las solicitudes y recomendaciones que haga el contratante con la mayor prontitud. **3.** Garantizar que el trabajo se hace con plenitud y garantía del material. **SEXTA: -SUPERVISIÓN:** El CONTRATANTE revisará la ejecución del servicio encomendado, y podrá formular las observaciones del caso, para ser analizadas conjuntamente con el CONTRATISTA. **SEPTIMA: -TERMINACIÓN:** El presente contrato terminará por acuerdo entre las partes y unilateralmente por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. **OCTAVA: - NUEVO SERVICIO:** Si finalizado el objeto del contrato, el CONTRATANTE necesita un nuevo servicio del CONTRATISTA, se deberá hacer un nuevo Contrato de Prestación de Servicios y no se entenderá como PRORROGA. **NOVENA: -INDEPENDENCIA:** El CONTRATISTA actuará por su cuenta, con autonomía y sin que exista relación laboral, ni subordinación con el CONTRATANTE. Sus derechos se limitarán por la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones del CONTRATANTE Y el pago oportuno de su remuneración fijada en este documento. **DECIMA: - CESION:** El contratista no podrá ceder parcial ni totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero, sin la previa, expresa y escrita autorización del CONTRATANTE.



UNDECIMA: - DOMICILIO: Para todos los efectos legales, se fija como domicilio contractual en la carrera 36 n 32-22 San Juan de Giron, Santander. Las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares a los veintiun (21) días del mes de Octubre (10) del año dos mil veinte (2020).

EDIFICIO EL EDEN DE LA AURORA
Nit 900463770-4
CONTRATANTE

YAMIR ROJAS MEJIA
C.C. 1.098.716.410
CONTRATISTA



Liberal & Order
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

PROGRAMA NACIONAL DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL INTERIOR
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Carrera 11 No. 33-43 - Ofic. 205
CONCILIACIÓN DE EQUIDAD



Programa Nacional de Conciliación

Señores: Ruth Stella Salvi Martínez (admiración verbal al EDEN)

SIRVASE PRESENTARSE ANTE ESTE DESPACHO EL DIA 14 de Setiembre DEL MES 10
DEL AÑO 2020 HORA: 9:00 am CON EL FIN DE REALIZAR UNA AUDIENCIA DE
CONCILIACIÓN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 23/9144698
ART. 116 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL SEGÚN SOLICITUD VERBAL DE LA PARTE
INTERESADA.

CONFLICTO: Cumplimiento de obligación de Pago

Comuna 29 # 32-27 Edificio EDEN de la
CONCILIACIÓN



CONCILIACIÓN DE EQUIDAD
C. C. 172 300 DE BUCARAMANGA
Conciliación de Equidad
asesionado ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga