

856
TF

SEÑOR

JUEZ 82 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ - 64 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

ASUNTO: PODER ESPECIAL

RICARDO JAVIER ROSERO TORRES, identificado con la cedula de ciudadanía No 80.011.016 de Bogotá, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, de la manera más atenta manifiesto que **OTORGO** poder especial, amplio y suficiente al Doctor **JULIAN CARRILLO PARDO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 80.096.671 de Bogotá, con tarjeta profesional No 207.059 del C.S.J, para que en mi nombre y representación CONTESTE y lleve a su finalización, el PROCESO EJECUTIVO de radicado **2020-478** que cursa en su despacho en mi contra y en favor del señor **TITO PIO CUEVAS NEIRA**.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para solicitar documentos, recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir y en general para llevar a cabo todas las gestiones inherentes al cabal ejercicio de su encargo, evento en el cual se entenderá autorizado para recibirlos en nombre del mismo, igualmente queda facultada para retirar, llegado el caso, los documentos base de la acción y las demás inherentes al cargo de acuerdo a lo previsto en el art 77 del C.G.P.

Cordialmente,



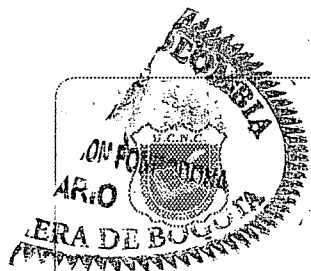
RICARDO JAVIER ROSERO TORRES
C.C. 80.011.016 de Bogotá

Acepto,



JULIAN CARRILLO PARDO
C.C. No 80.096.671 de Bogotá
T.P. No 207.059 del C.S.J.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



18856

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecinueve (19) de agosto de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

RICARDO JAVIER ROSERO TORRES, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0080011016 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



59xttw7gfx8s
19/08/2020 - 09:14:09:144

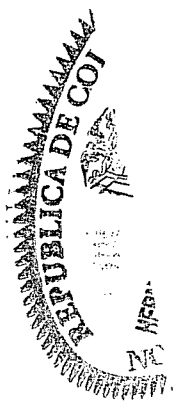


----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento que contiene la siguiente información JUEZ 82 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ - 64 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ .



HERMANN PIESCHACON FONRODONA
Notario primero (1) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 59xttw7gfx8s

SEÑOR
JUEZ 82 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ TRANSITORIAMENTE 64 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE
E.S.D.

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: TITO PIO CUEVAS NEIRA
DEMANDADO: RICARDO JAVIER ROSERO TORRES – CEDIEL ALEXANDER
CIFUENTES CARDOZO – BLASINA TORRES
RADICADO: 2020-478
REF. RECURSO DE REPOSICIÓN

JULIAN CARRILLO PARDO, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado y portador de la T.P. 207.059 del C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial del demandado RICARDO JAVIER ROSERO TORRES, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.011.016 de Bogotá, según poder otorgado, respetuosamente manifiesto a Usted que estando dentro de la oportunidad legal contemplada por el ART 318 CGP, interpongo RECURSO DE REPOSICION contra el auto del 12 agosto de 2020, tal como consta en el expediente, con el objeto de que se REVOQUE en su totalidad y en su lugar se NIEGUE, con fundamento en la siguientes razones:

1. RAZONES REVOCATORIA DEL MANDAMIENTO DE PAGO.

- TITULO EJECUTIVO

El proceso ejecutivo tiene fundamento en la efectividad del derecho que tiene el demandante de reclamar al ejecutado el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario e indispensable entrar a revisar en primer término el fundamento de la misma, esto es el título ejecutivo. El art 422 del CGP, establece las condiciones formales y de fondo que debe reunir un documento para que en él se pueda predicar la existencia del título ejecutivo.

Ahora bien las condiciones formales atañen a que los documentos que integran el título sean auténticos y que emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contenciosos administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

Las condiciones de fondo buscan que en los documentos que sirven de base para la ejecución aparezcan consignadas obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado y que sean liquidas o liquidables por simple operación aritmética, en el caso de las obligaciones pagaderas en dinero.

Frente a estas calificaciones, ha señalado la doctrina que por **expresa** debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito-deuda, que allí aparece, tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a suposiciones.

La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el titulo, debe ser fácilmente intangible y entenderse en un solo sentido.

La obligación es **exigible**, cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo, la exigibilidad de la obligación se refiere, a la que debía cumplirse dentro de cierto termino ya vencido o cuando ocurriera una condición ya acontecida, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento. En otras palabras, el proceso ejecutivo tiene su origen en la obligación clara, expresa y exigible contenida en el título ejecutivo cuyo titular es el acreedor o ejecutante y tiene por finalidad asegurarle a este la satisfacción de su acreencia mediante la utilización de medio cohercitivos legítimos legales.

2. **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE APORTA COMO SUSTENTO DE LA OBLIGACION NO CONTIENE ACTUALMENTE UNA OBLIGACION EXIGIBLE A CARGO DE LOS DEMANDADOS Y POR ENDE NO PRESTA MERITO EJECUTIVO.**

Como debe constar en la demanda, esta debe estar sustentada en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, es así, como nos encontramos frente a una clara inexigibilidad del título, teniendo en cuenta que el inmueble le fue entregado el día 12 de junio de 2020 (según guía de Servientrega No. 9113857577), , al señor TITO PIO CUEVAS NEIRA, y este a pesar de este tener conocimiento de los acá señalado procedió a entablar aun así las acciones judiciales en contra de los arrendatarios el día 03 de agosto de 2020, a razón del cobro de unos supuestos cánones de arrendamiento adeudados y de una cláusula penal. Ahora bien, a sabiendas de ser profesional del derecho el acá demandante espero a activar el aparato de justicia con unas supuestas moras en el pago de los cánones de arrendamiento a fin de sacar provecho de la penalidad contrario al lo establecido por el decreto 579 del 15 de abril de 2020 en su artículo 3 indica el cual manifestaba que no se podrían hacer cobros de indemnizaciones, penalidades o alguna otra sanción. El cual reza *“ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes”*. En conclusión, para que la obligación que en este proceso se pretenda cobrar de ser exigible tendría que haberse acreditado la no entrega del inmueble cosa que el demandante sino manifestó al despacho.

Así las cosas resulta forzoso concluir que el contrato de arrendamiento acompañado en el caso que nos ocupa como título ejecutivo, carece por completo de eficacia jurídico-procesal para el cobro por la vía ejecutiva de un supuesto saldo de canon de junio, canon de julio y agosto, cánones futuros y más aún una cláusula penal que no es exigible dado que el inmueble fue entregado desde el pasado 12 de junio de 2020 fecha para la cual no se podía cobrar clausulas penales conforme al decreto 579 del 15 de abril de 2020, en consecuencia señor Juez el títulos obrante NO PRESTA MERITO EJECUTIVO por no contener una obligación EXIGIBLE a cargo de los demandados.

PETICION

1. Con fundamento en la sustentación anteriormente expuesta y estando dentro de la oportunidad legal muy respetuosamente solicito a usted señor Juez, se sirva **REVOCAR** el auto de Mandamiento Ejecutivo y en su lugar **NEGAR** dicho mandamiento y condenar a la parte demandante a pagar las costas y perjuicios.

2. Solicito de manera respetuosa enviar a través del correo electrónico comercial@puentesyassociados.com, copia de la demanda y anexos a fin de dar contestación de la demanda en los términos de ley.
3. De manera atenta y conforme al art 590 del CGP, solicito al señor Juez se sirva fijar el monto de la caución a fin de impedir la práctica de las medidas cautelares.

PRUEBAS

1. Copia de la guía número 9113857577 de la empresa Servientrega, con fecha de envío del 12 de junio de 2020, donde se le hace entrega de las llaves del inmueble al señor TITO PIO CUEVAS NEIRA.
2. Cartas enviadas a través de la empresa Servientrega, al señor TITO PIO CUEVAS NEIRA donde se especifica las razones de la entrega.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá en la Calle 1 a sur No. 72-18 de la ciudad de Bogotá o en la secretaria de su despacho.

e-mail: comercial@puentesyassociados.com

Cordialmente;

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'JC' or similar, with a large loop on the right side.

JULIAN CARRILLO PARDO
C.C. 80.096.671 de Bogotá
T.P. 207.059 del CSJ

Bogotá 12 de junio de 2020.

Señor:

TITO PIO CUEVAS NEIRA

Carrera 4 No 18-50 Oficina 407

Ciudad

Referencia: Entrega llaves Inmueble

De acuerdo con la manifestación de dejar el apartamento 505 de la carrera 4 # 18-50 Torre A, el 15 de junio de 2020 a través telefónico, donde usted radicalmente indico que no me recibía el apartamento, imponiéndome tres opciones que fueron detalladas en documento del 2 de junio, que demuestra son inviables, a raíz de esto se identifica y demuestra el deterioro del inmueble, la falta de atención a los requerimientos que por teléfono o WhatsApp comunicábamos no fueron resueltos, usted indica que conmigo no se puede negociar, porque le demuestro incumplimiento a sus pretensiones de cobrar dos canones de arrendamiento, de manera unilateral indica que me da dos opciones porque supuestamente estoy tergiversando los arreglos del apartamento.

Es importante entender que cuando se arrienda un bien, se está recibiendo un beneficio, no se puede pretender que el arrendatario asuma costos y arreglos que corresponden al propietario, el trato con el arrendatario debe ser oportuno y amable, no ocurrió porque no se atendían los requerimientos y en la ultima dificultad usted no fue nada amable con la señora Blasina Torres.

Nunca hizo nada respecto a la humedad de la pared de la habitación secundaria, el único arreglo que hizo el de los tacos y cuando arreglo la chapa que se dañó de la habitación, (que me dejo encerrado), reutilizo la misma, entonces no es cierto lo que dice por WhatsApp que atendió los requerimientos oportunamente.

Los problemas los empecé a evidenciar en esta cuarentena, porque permanecí mas en el domicilio, el detonante es la llamada que realizo la señora Blasina Torres, a las 5:45 de la mañana por la falta de respuesta a un WhatsApp que ella había enviado el día anterior, con respecto al fallo en la electricidad que hacia que se saltara el taco exterior, ella indica que usted la regaña y que a pesar de que ella le dijo que yo tenía que teletrabajar, usted respondió "eso no es importante", con respecto al arreglo me molesto demasiado que me llamara a pedirme pagar la mitad del arreglo, pero me molesto mas que me dijera, que nosotros llevábamos un año utilizando el inmueble, como justificando su solicitud, hasta mayo 30 de 2020, le hemos pagado \$ 18.200.000, sin retrasarnos en ningún momento, claramente se evidencio que usted no esta interesado en reinvertir en su inmueble, usted solo exige derechos pero se le olvida cumplir las obligaciones, en cambio nuestro error fue cumplir las obligaciones sin exigir derechos, realmente siento que fuimos conformistas.

En estos tramites para devolverle su apartamento los ingenieros detectaron un serio problema de humedad, no solo en la habitación que le habíamos reportado sino en la principal, dato que le dejo si quiere ofrecer unas mejores condiciones a su próximo arrendatario.

Usted indica que exploramos alternativas cuando yo le manifesté la entrega del apartamento, lo cual tampoco es cierto, usted me indico, "se tiene que quedar todo el año o me busca un arrendatario y muestra el apartamento o me paga dos canones de arrendamiento" de lo contrario no me recibía el apartamento. Por lo general usted impone y no tiene la humildad de aceptar lo que no se hizo bien, después del documento que yo le envié, usted da dos opciones unilaterales, en la que me dice lo siguiente:

“1ª.- Ofrecer en arrendamiento el apartamento, mediante la colocación de avisos en los ventanales, y apenas se arriende, le recibiría el inmueble para entregárselo al nuevo inquilino, previo acuerdo con usted, de fecha y hora de entrega al nuevo arrendatario. En los avisos solo irían mis teléfonos y no los suyos. Yo me encargaría de dar toda la información correspondiente. El valor del arrendamiento sería exactamente el mismo que usted está cancelando. Usted solamente tendría que permitir la visita del inmueble a los interesados. Usted pagaría el arrendamiento y los servicios públicos, solamente hasta el día de la entrega mencionada, sin que haya lugar a cláusula penal o multa. Usted no se estaría convirtiendo en agente inmobiliario ni en nada parecido como afirma en su correo de ayer.

2ª.- Estoy dispuesto a recibirle el apartamento el 30 de junio de 2020, en las mismas condiciones en que se lo entregué, al día en el pago del arrendamiento y los servicios públicos, cancelando además, a título de clausula penal, solamente un canon de arrendamiento y no dos como se pactó en el contrato.”

Yo le respondí lo siguiente en una actitud conciliadora porque quería solucionar cuanto antes el inconveniente, a pesar de que estaba renunciando a mis derechos y que me iba a agravar la pequeña crisis económica que estoy pasando con mi familia.

“Don Tito perfecto pero solo puedo quedarme hasta el 15 de junio, le pagaria el arriendo correspondiente hasta ese día con el incremento correspondiente y tendríamos en cuenta los incrementos de los dos meses anteriores,mas el canon de arrendamiento, no tengo financieramente para quedarme hasta el 30 de junio o si no le aceptaba sin problema lo que me propone en el punto dos, pero si quiere puede publicar el apartamento y se va mostrando, Lo siento mucho el primero de Junio, yo percibi que usted estaba en una posicion muy radical, por lo que me llevo a analizar las condiciones del apto, mi mama por lo general se las comunico pero quedaron sin una solucion depronto porque no fueron escritas, le recomiendo la ventana de la sala, ayer la mire bien y tiene unos refuerzos por fuera pero los tornillos estan cediendo, con respecto a los servicios publicos que no alcancen a llegar, si quiere para tranquilidad suya le dejo un valor exacto al ultimo recibo que se pago, si llega mas caro me contacta y le consigo el saldo, si llega mas barato no hay problema se queda así, entiendame que nunca busque su perjuicio son cosas de fuerza mayor, la economia de muchos en el pais se daño, a unos nos toca bajar gastos y nos podemos mantener, muchos no se han podido mantener. Es lo maximo que puedo hacer.”

A pesar de que es una propuesta generosa, que me hubiera implicado endeudarme con el banco, usted contesta lo siguiente:

Don Ricardo buenos días. Lamentablemente no le puedo recibirle el inmueble el 15 de junio como usted propone. Creo que mi propuesta es muy equitativa para las partes; por consiguiente lo invito a reflexionar y en consecuencia a que acepte una de mis dos sugerencias lo más pronto posible, a fin de redactar un documento sobre el acuerdo respectivo.”

En lo primero que usted propuso, nunca manifiesta una intención de arreglar los imperfectos, solucionar la humedad entre otras cosas, que le nombre en el documento anterior, solo le interesa tener la continuidad del arrendamiento.

La segunda es lo mismo, usted buscando sus intereses, pero lo mas sorprendente es su última respuesta y todavía dice que es equitativa, no señor es una propuesta aprovechada porque si estaba dispuesto a pagarle una multa, déjeme ir cuando yo quiera, mi mama y yo fuimos excelentes inquilinos, pero usted no garantizo que el inmueble estuviera en perfectas condiciones.

Gracias a que me invito a reflexionar, acudí a unos abogados a que me acompañaran en todo este proceso, los cuales me abrieron los ojos y me hicieron entender varias cosas, por lo cual no voy a renunciar a mis derechos, la propuesta que le hice, como usted la rechazo por supuesto ya no está en firme, adicionalmente que me hizo gastar en cosas adicionales.

Su respuesta fue el 4 de junio de 2020, donde se evidencia que no se pudo llegar a ningún acuerdo, usted comienza a llamarme desde el 10 de junio de 2020, le indico que me diga por WhatsApp pero no indica nada, hasta el día de ayer que pedí autorización para trastearme conforme a lo que ya le había manifestado, de dejar el apartamento el 15 de junio de 2020, usted ahora si quiere negociar después de tenernos varios días en incertidumbre y jugando con el conocimiento, cuando a una persona le hace falta conocimiento en algún tema es fácilmente manipulable, creo que usted quería ganar tiempo y que nosotros siguiéramos pagándole mas días y por supuesto la supuesta multa.

Por WhatsApp me indica que lo correcto es que hablemos en que condiciones, yo le pregunto porque no aceptaba, mi propuesta que fue muy generosa y como me ha dicho toda la gente estúpida, por esa razón no le contesto en voz para no entrar en discusiones, el día de hoy ya deje el apartamento con 15 días pagos del mes de junio de 2020 y el aval del cuadrante para abandonar el inmueble, deje constancia de las condiciones del inmueble en Google drive en la siguiente dirección:

<https://drive.google.com/file/d/1Dp1IMquXXUSo1oLDgKO9mBx6Z4RaEPwS/view>

Usted indica que desde el principio confió en nosotros, le respondo que nosotros también confiamos en usted pero se dejo llevar de la avaricia o ambición, yo siento que usted solo quería ganar, nunca reinvertir en su inmueble, ante esta última situación sacarme la mayor ganancia a pesar de que en la llamada del 1 de junio de 2020, le manifesté que tenia dificultades económicas, las cuales son ciertas y demostrables, entonces no me diga que lo correcto era hablar y llegar a un acuerdo después de tanto tiempo.

Por eso esto es mejor llevarlo ante un juez de la república, que sea la justicia la que decida sobre este asunto, nosotros nos vamos con la conciencia tranquila, actuando honestamente, el día de ayer ya le consigne el canon de 15 días, el único que se retrasó, quedando sin ningún pendiente con respecto a canones de arrendamiento, los servicios también están pagos y estaré pendiente a lo que llegue en el mes de julio para pagar con el numero para pago lo correspondiente.

A través de este medio le hago entrega de las llaves del apartamento, (6 en total) adjuntándolas al documento y enviadas por correo certificado, las llaves internas quedan en cada chapa.

De todas maneras, le agradezco por habernos arrendado el apartamento, si tenemos algo que solucionar como le dije anteriormente frente a un juez, cualquier notificación escrita lo puede hacer a la Calle 16i No 96H-18, Tel 3166283027, le contestare únicamente por WhatsApp.



Ricardo Javier Rosero Torres
CC 80.011.016

Bogotá 2 de junio de 2020,

Señor:

TITO PIO CUEVAS NEIRA

Carrera 4 No 18-50 Oficina 407

Ciudad

Referencia: Entrega Inmueble

De acuerdo con la emergencia sanitaria nuestros recursos financieros han disminuido, debido a que no estamos recibiendo pago total del inmueble que tenemos arrendado, adicionalmente uno de los motivos que más nos impulsa a solicitar el termino anticipado de este contrato, es la falta de arreglo del inmueble como ocurrió con los tacos de la energía que según usted, yo debía pagar la mitad del arreglo argumentando que nosotros hemos utilizado un año el inmueble.

El día de ayer me comuniqué con usted indicándole las condiciones desfavorables por las que estoy pasando, sin tener una disposición de negociar, solo de exigir lo que indica el contrato, mandándome a leerlo, por supuesto que lo he leído pero esperaba que usted tuviera una actitud diferente, de solidaridad como lo hicimos nosotros con nuestros arrendatarios y como lo ha hecho muchos arrendadores, usted me dio tres alternativas, la primera pagarle la totalidad de la multa y dejar el apartamento, lo cual sería justo si las condiciones del apartamento fueran las óptimas, buscarle un arrendatario donde nosotros pasaríamos a ser como una inmobiliaria, o cumplir con el tiempo del contrato.

Gracias a que usted que me envió a leer el contrato, aproveché y leí leyes, conceptos, decretos de la emergencia entre otros y descubrí que usted nos ha incumplido con lo que dice la Ley 820 de 2003 en el punto 2 y 4 del artículo 8.

“2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene, además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;”

El párrafo del artículo 8 indica lo siguiente:

“Párrafo. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento”

Desde que arrendamos el apartamento, se han presentado malos olores en la cocina, adicionalmente otros daños que la señora Blasina Torres reportó el 13 de abril de 2019 a través

de WhatsApp a su esposa Nubia, chat que tenemos debidamente archivado, ustedes no atendieron a nuestras solicitudes. Voy a citarles los daños que como arrendador le corresponden a usted:

1. Tacos de la energía: El problema se evidencio el 9 de mayo de 2020, cuando se salto el taco externo, pensamos que no había luz porque nunca se nos informo las conexiones externas del apartamento, duramos tres horas esperando que llegara la luz, hasta que le pregunte a los vigilantes, el problema persistió durante la semana del 12 al 15, la señora Blasina Torres, le informo vía WhatsApp de su esposa, pero como es costumbre no responde por lo que decidí llamarlo el día 15 de mayo de 2020, a las 5:45 am debido a que mi trabajo requiere que se entregue una información de manera oportuna a las 7 am, quizás no era la hora propicia, pero estábamos en emergencia, usted sabe como la trato, se demoro una semana en que fuera el todero a revisar el daño, lo cual él y su compañero realizaron las revisiones internas y externas donde identificaron daños en el taco externo que estaba haciendo corto, adicional de estar quemado, en los tacos internos identificaron que también se estaban quemando y hacían corto porque la distribución no era correcta, ellos lo llamaron pero usted les puso inconveniente por lo que cobraban y me llamo para que yo asumiera el 50% del arreglo, al final me dice que solo de la mano de obra, pero usted sabe que este arreglo no me corresponde, cuando me llamo he insinuó esto yo le manifesté que prefería entregarle el apartamento, el 22 de mayo de 2020 me llama para pedirme que le preste para los insumos del arreglo pero en ese momento no tenia la posibilidad, ya que le había enviado unos recursos a mi hermana y sobrinos que están pasando una situación difícil. El arreglo lo hicieron el 24 de mayo de 2020, donde se cambiaron el taco externo y cuatro tacos internos, quedando tres que están en condiciones regulares y el electricista identifico un cable que no se sabe de qué es, y advirtió que puede generar un daño mayor, dijo que él hablaba con usted para indicarle el estado del arreglo y la necesidad de cambiar los tacos restantes e identificar la conexión, pero hasta el día de hoy 2 de junio de 2020, no ha vuelto, usted en ningún momento se ha comunicado con los arrendatarios para verificar que ocurrió con este arreglo.
2. El mal olor de la cocina: Esto obedece a un sifón que debe tener algún problema y lo genera, a pesar de que eso también se ha reportado desde el 13 de abril de 2019 y en varias ocasiones. El olor es insoportable y esta hasta el día de hoy, afectando la salud de la señora Blasina Torres.
3. Mal olor en el baño: Lo manifestamos al inicio y después lo controlamos utilizando bastante cloro y no insistimos en el tema. Pero hoy se lo reporto.
4. El vidrio grande de la sala: también se les ha dicho en varias ocasiones sobre el desajuste de ese vidrio que necesita mantenimiento urgente, donde ese vidrio se desprenda caería en una zona de alto trafico de personas, que puede generar perdida humana, yo no estoy dispuesto a presencia una tragedia porque el dueño no hace revisión de su inmueble y no atiende a lo que le comentamos.
5. Ventanas que se abren torcidas: Las ventanas que se abre de la sala y la habitación esquinera no ajustan bien los vidrios, tenían poca silicona pero a pesar de que se les aplico, el viento entra como si nada, exponiéndonos a enfermedades respiratorias, por lo cual me tocaba colocar periódicos para que no entrara el viento, fui ignorante porque acepte esas condiciones y no le reclame.
6. Humedad en la habitación esquinera: La señora Blasina Torres se lo comento usted vino con su esposa y se dio cuenta que la pared estaba humedad y dijo que eso era porque no se abren las ventanas, sin embargo que iba a enviar a alguien para revisar, lo cual

nunca hizo. El siguiente artículo <https://blogs.20minutos.es/un-hogar-con-mucho-oficio/2017/12/27/cuando-tus-ventanas-y-paredes-lloran-como-prevenir-las-humedades-por-condensacion/> explica esto:

“Los puntos en que sucede esta condensación (marcos de ventanas, alicatados y cristales, sobre todo), son superficies no absorbentes, y esta humedad termina produciendo hongos, manchas negras de moho y el consiguiente olor a humedad.

Además de echar a perder la pintura y otros materiales de tu hogar, esta humedad es muy perjudicial para tu salud y la de toda la familia, convirtiéndose en un peligroso caldo de cultivo de enfermedades respiratorias, sobre todo para asmáticos, niños y mayores.”

7. La línea negra y gruesa que dejó la división que usted tenía en el inmueble, esta en el techo y en la pared, adicionalmente de un bello roto en el techo, usted me dijo que tenía pintura y yo le dije que si quería yo la pintaba, pero usted nunca me dio la pintura para hacerlo.
8. Las chapas dañadas: Un viernes a la medianoche me quedé encerrado en la habitación, no podía salir fueron dos horas intentando abrir la puerta con la ayuda de un vigilante pude salir, usted se demoró como un mes en cambiarla, perdón en mandar arreglar esa chapa dañada y volverla a colocar, por lo cual nunca puedo ajustar esa puerta corriendo riesgo de quedarme encerrado.

Como lo demuestro en los puntos anteriores el apartamento no está en condiciones óptimas, son varios los arreglos que usted tendría que hacer para que nosotros permaneciéramos en el inmueble y son arreglos inmediatos, porque exponen el buen funcionamiento del inmueble, la salud de los habitantes y ponen en riesgo a personas externas.

La relación entre usted y nosotros está totalmente deteriorada, por lo cual le pido que tomemos la mejor decisión, creo que los argumentos que he expuesto tienen un gran valor, nosotros no queremos continuar en este inmueble y tampoco entrar en problemas judiciales, sabiendo que las pruebas son palpables así no hayan escritos anteriores a este, pero este demuestra la condición real del inmueble, adicionalmente del descuido por su parte de atender y revisar el estado del mismo, lo que no asegura que fuera a realizar todos los arreglos que se necesitan.

Lo invito a que negociemos la entrega del apartamento, el día de hoy 2 de junio de 2020.

Esta carta se la envió por WhatsApp y radico en su oficina copia de esta.



Ricardo Javier Rosero Torres
CC 80.011.016