

INFORME SECRETARIAL:

Al despacho de la señora juez el presente proceso para resolver el recurso de reposición interpuesto por el doctor REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ contra el auto de fecha 23 de noviembre de 2022.

CLAUDIA CONSUELO SINUCO PIMIENTO

Secretaria



JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Carrera 11 No. 41-84 piso 1. Teléfono (7) 6700083

j08fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

jfcto08bga@notificacionesrj.gov.co

Bucaramanga, diciembre Trece (13) de dos mil veintidós (2022)

En atención al informe secretarial que antecede, encuentra el Despacho que lo pertinente será rechazar por extemporáneo el recurso de reposición interpuesto por el doctor **REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ**, apoderado de los señores Félix Lagos Luna y Oscar Francisco Lagos Luna, en contra del auto de fecha veintitrés (23) de noviembre de 2022 y notificado por estados el 24 de noviembre 2022, en razón a que el artículo 318 del C.G.P. establece:

“... El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos...”

Ahora bien; el memorial contentivo del recurso fue recibido en este Juzgado el día treinta (30) de noviembre de 2022; es decir, con posterioridad a la regulado en la norma en cita.

De otro lado, la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., solicita al juzgado se le entregue la suma de \$17.000.000,00 para poder cancelar la totalidad del trabajo que viene realizando la empresa IMPERTEL, de impermeabilización, viga canales y cambio de tejas. Así mismo; refiere que se requiere el cambio de los tanques aéreos que están dañados y terminar de cancelar al maestro contratado EDGAR GARCIA, los arreglos de humedad, enchape de cocina y demás que se requieran para el bien inmueble quede apto para poderlo arrendar.

Al respecto; es necesario informarle a la auxiliar de la justicia que hasta tanto no se resuelva el recurso interpuesto por el Dr. **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ**, apoderado de la señora Claudia Lagos Luna, **deberá suspender las reparaciones locativas que está realizando al referido inmueble.**

Así mismo; deberá **ACLARAR** a este Juzgado y a los herederos reconocidos; los señalamientos realizados por el Dr. **REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ**, apoderado de los señores Félix Lagos Luna y Oscar Francisco Lagos Luna, en relación a:

“...Sea del caso mencionar al respecto que dicha manifestación resulta infundada y será la señora AFANADOR AMADO responsable de aclarar a la sucesión el concepto a partir del cual concluye que las afectaciones por humedades que adolecen otros inmuebles de la copropiedad provienen de daños en las instalaciones hidráulicas del apartamento 401, pues de ello no existe soporte alguno dentro de las solicitudes o informes presentados al Despacho.

En este sentido, será también la señora AFANADOR AMADO responsable ante la sucesión y su Despacho de garantizar que la impermeabilización que pretende realizar sí corresponde a la solución del problema de humedades, dado que esta labor de mantenimiento no está soportada en un diagnóstico realizado ni se permitió a los herederos reconocidos en esta sucesión, realizar una visita concertada al inmueble que permita verificar el estado real del mismo y practicar los diagnósticos pertinentes para concluir las inversiones necesarias.

Por otra parte, la cotización presentada por la señora AFANADOR AMADO con el fin de practicar una impermeabilización, así como la solicitud en la que argumenta la supuesta necesidad de la misma para la solución de los problemas de humedad, no es clara en determinar si la zona objeto de intervención resulta o no propiedad y responsabilidad de los propietarios del apartamento 401 o si, por el contrario y como se puede suponer por sana costumbre, esta placa viene siendo una zona común que hace parte de los activos de la propiedad horizontal y que deben ser los copropietarios del Edificio, y no la sucesión, los que realicen las adecuaciones pertinentes.

Ahora bien, haciendo revisión a la cotización presentada por la señora secuestre, se encuentra que, si bien hace referencia a la práctica de la impermeabilización en su parte inicial, también nos expone la realización de mejoras al apartamento 401 objeto de medida cautelar. Sobre estas mejoras, las cuales no cuentan con soporte de cotización alguna, se omite un diagnóstico o una concertación con la sucesión que nos indique el resultado de las mismas y nos brinde la oportunidad sobre costos que afectarán el efectivo disponible para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la propiedad del mismo...”

Y lo señalamientos realizados por el Dr. **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ**, en cuanto a:

“...Como se expresa en el documento presentado el 28 de noviembre, en relación con los arreglos del inmueble, se observa que la secuestre en el lapso de tres meses, modificó la cotización de arreglos que ella decide realizar al inmueble, con un incremento de \$6.000.000.

La modificación de las sumas, no son sustentadas por la secuestre pues no se encuentra prueba de visitas junto con los herederos o al menos un número plural de ellos o de sus respectivos abogados, que permitan analizar la causa u origen de daños, el detalle de los mismos y las alternativas de solución que se puedan desarrollar, como tampoco el análisis del tipo de área a intervenir, en el sentido de conocerse si es área privada del apartamento 401 o forma parte de bienes comunes a la propiedad horizontal del edificio Carmen Cecilia.

En las dos ocasiones en que allega documentos al Despacho, lo hace con cotización de IMPERTEL donde se consignan datos en una primera ocasión por valor de \$25.000.000 para impermeabilización del techo y en el mismo documento un valor de \$9.000.000 para la impermeabilización de goteras. Lo cual genera una duda, ya que el documento presentado por la secuestre, no determina ante el Despacho de la señora Juez, cuál va a ser el arreglo que se va a realizar, y, con posterioridad presenta una nueva cotización de \$11.911.480 de intervención del techo.

Si nos vamos por el tema de goteras, la diferencia es de \$2.911.480 (cifra que la secuestre redondea en \$3.000.000) en un período de tres meses; pero con la inquietud que deja, ¿cuál es el trabajo que realmente va a hacer? ya que no lo determina de forma expresa y al ordenar el Despacho que realice los arreglos y proceda a presentar cuentas, deja a expensas de la secuestre, el poder gastar la totalidad de dineros existentes en la cuenta de Banco Agrario, sin que los herederos o sus respectivos abogados puedan intervenir de forma precisa, a fin que se realice un trabajo que realmente corresponda a la necesidad que presenta el inmueble o que corresponda sufragar a la sucesión

Igual sucede con la partida de otros arreglos, los cuales no fueron determinados por la secuestre e igual que el tema de intervención de goteras, se incrementa de \$5.000.000 a \$8.000.000, no pudiendo visibilizarse cuáles son esos otros daños que en un término de tres meses, permiten que se incremente el valor de arreglos en la suma de \$3.000.000

La presentación de una sola cotización, ante la importancia del tipo de intervención, no es la carta de presentación correcta para obtener la autorización de realización de trabajos, pues no se está demostrando ni a los herederos ni al Despacho, que esa cotización es la más barata ni la que técnicamente debe ser utilizada, pues en este tema no se conoce un diagnóstico que permita aceptar que ese es el arreglo que debe realizarse y que corresponde realizar por cuenta exclusiva de la sucesión..”

Así mismo deberá informar, la señora secuestre si el inmueble objeto de administración está al día con el pago de los impuestos prediales y allegar los soportes respectivos. En caso de no estarlo informar porqué no se han pagado los impuestos prediales, desde que asumió la administración del inmueble. También se le requiere para que informe si el inmueble objeto de administración está sujeto a propiedad horizontal, en caso afirmativo informar si la placa que le sirve de cimiento según los estatutos de propiedad horizontal, hacen parte de la propiedad horizontal o son de exclusiva propiedad del inmueble.

En consecuencia, se dispone:

PRIMERO: RECHAZAR por extemporáneo el recurso de reposición interpuesto por el doctor **REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ**, apoderado de los señores Félix Lagos Luna y Oscar Francisco Lagos Luna, en contra del auto de fecha veintitrés (23) de noviembre de 2022, por las razones expuesta en la parte motiva.

SEGUNDO: INFORMAR a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su **calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., que **hasta tanto** no se resuelva el recurso interpuesto por el Dr. **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ**, apoderado de la señora Claudia Lagos Luna,

deberá suspender las reparaciones locativas que está realizando al referido inmueble.

TERCERO: REQUERIR a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su **calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que en el término de **TRES DIAS contados a partir de la notificación de esta providencia**, de aclare a este Juzgado y a los herederos reconocidos; los señalamientos realizados por el Dr. **REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ**, apoderado de los señores Félix Lagos Luna y Oscar Francisco Lagos Luna, en relación a:

“...Sea del caso mencionar al respecto que dicha manifestación resulta infundada y será la señora AFANADOR AMADO responsable de aclarar a la sucesión el concepto a partir del cual concluye que las afectaciones por humedades que adolecen otros inmuebles de la copropiedad provienen de daños en las instalaciones hidráulicas del apartamento 401, pues de ello no existe soporte alguno dentro de las solicitudes o informes presentados al Despacho.

En este sentido, será también la señora AFANADOR AMADO responsable ante la sucesión y su Despacho de garantizar que la impermeabilización que pretende realizar sí corresponde a la solución del problema de humedades, dado que esta labor de mantenimiento no está soportada en un diagnóstico realizado ni se permitió a los herederos reconocidos en esta sucesión, realizar una visita concertada al inmueble que permita verificar el estado real del mismo y practicar los diagnósticos pertinentes para concluir las inversiones necesarias.

Por otra parte, la cotización presentada por la señora AFANADOR AMADO con el fin de practicar una impermeabilización, así como la solicitud en la que argumenta la supuesta necesidad de la misma para la solución de los problemas de humedad, no es clara en determinar si la zona objeto de intervención resulta o no propiedad y responsabilidad de los propietarios del apartamento 401 o si, por el contrario y como se puede suponer por sana costumbre, esta placa viene siendo una zona común que hace parte de los activos de la propiedad horizontal y que deben ser los copropietarios del Edificio, y no la sucesión, los que realicen las adecuaciones pertinentes.

Ahora bien, haciendo revisión a la cotización presentada por la señora secuestre, se encuentra que, si bien hace referencia a la práctica de la impermeabilización en su parte inicial, también nos expone la realización de mejoras al apartamento 401 objeto de medida cautelar. Sobre estas mejoras, las cuales no cuentan con soporte de cotización alguna, se omite un diagnóstico o una concertación con la sucesión que nos indique el resultado de las mismas y nos brinde la oportunidad sobrecostos que afectarán el efectivo disponible para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la propiedad del mismo...”

Los señalamientos realizados por el Dr. **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ**, en cuanto a:

“...Como se expresa en el documento presentado el 28 de noviembre, en relación con los arreglos del inmueble, se observa que la secuestre en el lapso de tres meses, modificó la cotización de arreglos que ella decide realizar al inmueble, con un incremento de \$6.000.000.

La modificación de las sumas, no son sustentadas por la secuestre pues no se encuentra prueba de visitas junto con los herederos o al menos un número plural de ellos o de sus respectivos abogados, que permitan analizar la causa u origen de daños, el detalle de los mismos y las alternativas de solución que se puedan desarrollar, como tampoco el análisis del tipo de área a intervenir, en el sentido de conocerse si es área privada del apartamento 401 o forma parte de bienes comunes a la propiedad horizontal del edificio Carmen Cecilia.

En las dos ocasiones en que allega documentos al Despacho, lo hace con cotización de IMPERTEL donde se consignan datos en una primera ocasión por valor de \$25.000.000 para impermeabilización del techo y en el mismo documento un valor de \$9.000.000 para la impermeabilización de goteras. Lo cual genera una duda, ya que el documento presentado por la secuestre, no determina ante el Despacho de la señora Juez, cuál va a ser el arreglo que se va a realizar, y, con posterioridad presenta una nueva cotización de \$11.911.480 de intervención del techo.

Si nos vamos por el tema de goteras, la diferencia es de \$2.911.480 (cifra que la secuestre redondea en \$3.000.000) en un período de tres meses; pero con la inquietud que deja, ¿cuál es el trabajo que realmente va a hacer? ya que no lo determina de forma expresa y al ordenar el Despacho que realice los arreglos y proceda a presentar cuentas, deja a expensas de la secuestre, el poder gastar la totalidad de dineros existentes en la cuenta de Banco Agrario, sin que los herederos o sus respectivos abogados puedan intervenir de forma precisa, a fin que se realice un trabajo que realmente corresponda a la necesidad que presenta el inmueble o que corresponda sufragar a la sucesión

Igual sucede con la partida de otros arreglos, los cuales no fueron determinados por la secuestre e igual que el tema de intervención de goteras, se incrementa de \$5.000.000 a \$8.000.000, no pudiendo visibilizarse cuáles son esos otros daños que en un término de tres meses, permiten que se incremente el valor de arreglos en la suma de \$3.000.000

La presentación de una sola cotización, ante la importancia del tipo de intervención, no es la carta de presentación correcta para obtener la autorización de realización de trabajos, pues no se está demostrando ni a los herederos ni al Despacho, que esa cotización es la más barata ni la que técnicamente debe ser utilizada, pues en este tema no se conoce un diagnóstico que permita aceptar que ese es el arreglo que debe realizarse y que corresponde realizar por cuenta exclusiva de la sucesión..”

Y la información pedida por el Despacho esto es: si el inmueble objeto de administración está al día con el pago de los impuestos prediales y allegar los soportes respectivos. En caso de no estarlo informar porqué no se han pagado los impuestos prediales, desde que asumió la administración del inmueble. También se le requiere para que informe si el inmueble objeto de administración está sujeto a propiedad horizontal, en caso afirmativo informar si la placa que le sirve de cimiento según los estatutos de propiedad horizontal, hacen parte de la propiedad horizontal o son de exclusiva propiedad del inmueble.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Martha Rosalba Vivas Gonzalez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Familia 008 Oral

Bucaramanga - Santander

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

Código de verificación: **ea3b6cbad10d3e52a50014004142588973b4157ec6a5ebcff73365f0d0d16278**

Documento generado en 13/12/2022 11:43:07 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>