

Envío memorial

juan bautista freyle ballestas <bautistafreyleb@hotmail.com>

Lun 13/11/2023 11:37

Para: Juzgado 79 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl79bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (975 KB)

DOC111323-001.pdf;

Buenos días

Adjunto a la presente memorial dentro del termino legal, Recurso de Reposición contra el auto que libro mandamiento de pago en el proceso ejecutivo de minina cuantía de Coninsa Ramón HSA contra mi poderdante Nancy Solano de Jinete con radicado No. 2020- 00757 00, para que obre dentro del proceso. Gracias

Enviado desde [Outlook](#)

JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS
ABOGADO

Señor

JUEZ SETENTA Y NUEVE (79) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

Correo electrónico: cmpl79bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

Demandante: CONINSA RAMON H.S.A.

Demandado: FERNANDO JINETE SOLANO y NANCY SOLANO DE JINETE

Radicado: 110014003079 2020 00757 00

Asunto: RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO

Envío: 14 de noviembre de 2023.

JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS, abogado en ejercicio, con domicilio profesional en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como queda reseñado al pie de mi correspondiente firma y en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada **NANCY DEL SOCORRO SOLANO DE JINETE** en atención al poder conferido en debida forma, mujer mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 22.410.563, domiciliada en la ciudad de Bogotá, con correo electrónica de notificación: nancy.solymer@gmail.com, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito, concurro a su despacho con el objeto de interponer **RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO QUE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO**, decretado por su despacho el día 21 de noviembre de dos mil veintidós (2022) demanda ejecutiva de menor cuantía promovida por **CONINSA RAMONHS.A**, a través de apoderada judicial en contra de mi mandante.

Recurso que sustento con base en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

i.- OPORTUNIDAD DEL RECURSO

Presento este recurso dentro del término legal oportuno, puesto que mi poderdante el día 8 de noviembre de 2023 se notificó en forma personal del auto que libro mandamiento de pago adiado 21 de noviembre de 2022.

ii.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION

Fundamento así el presente recurso de REPOSICION

INEPTA DEMANDA POR CARECER DE EXIGIBILIDAD EL TITULO EJECUTIVO PARA EL RECAUDO EJECUTIVO.

Señor Juez, el titulo enervado para ejecutar a mi poderdante no presta merito ejecutivo toda vez que **NO REUNE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 488 DEL CPG., esto es que sea CLARO, EXPRESO y EXIGIBLE**, en cuanto a su **EXIGIBILIDAD**, la apoderada de la parte demandante esgrime la exigibilidad en el hecho 9 del cuerpo de la demanda.

Tenga en cuenta señor Juez, que, en el presente caso, el titulo esgrimido carece de valor por cuanto el contrato de arrendamiento contentivo de la supuesta obligación "exigible", perdió su efectividad legal como tal, cuando se produjo el acuerdo voluntariamente entre las partes, esto es, arrendatarios, la propietaria del inmueble y la inmobiliaria para dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento, como se prueba con el oficio de fecha 7 de enero de 2020, enviado por el señor **Alberto Jacob Martínez**, en su calidad de AUXILIAR DE RENOVACIONES Y TERMINACIONES DE CONINSARAMON H.S.A., desde su correo electrónico a los arrendatarios **Fernando Jinete y Nancy Solano**, también a sus respectivos correos electrónicos, prueba que allega con este libelo, demostrándose que se dio por terminado el contrato en referencia el día 01 de febrero de 2020.

JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS
ABOGADO

Pero por la manipulación, dilatación y obstáculo que puso la inmobiliaria en el recibimiento del mismo, se postergo innecesariamente la entrega, muy a pesar que el apartamento se desocupó el 03 de febrero de 2020.

En cuanto a la exigibilidad la Corte Suprema de Justicia, la definido así: “la ***exigibilidad de una obligación es la calidad que la coloca en una situación de pago o solución, inmediata por no estar sometida a plazo, condición, el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición, caso en el cual, igualmente, aquella pasa a ser exigible***”.

Pues bien, como consecuencia lógica, sin la reunión de los tres requisitos, no se podría hablar de que el título preste merito ejecutivo y por lo mismo que pueda ser demandable a través de esta vía, pues al faltar cualquiera de los requisitos citado, dicha ausencia implica que el documento arrimado con la demanda pierda la calidad de ser título ejecutivo.

Se hace imprescindible realizar un análisis acerca de los Requisitos del título ejecutivo, y si estos se ajustan a lo establecido en el numeral 9 de los hechos de la demanda:” ***El contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles que se aporta con la demanda, consta en documento autentico suscrito por las partes contratantes y de él se derivan unas obligaciones claras, expresa y actualmente exigibles y constituyen prueba contra los deudores...***”

No obstante, partiendo de la base que se pactó la terminación del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo anticipadamente, demostrado y probado, en principio ha de resaltarse que la:” Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas como en los contratos o convenciones...” y esa ***DECLARACION DE VOLUNTAD***, establece que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz, 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio, 3) que recaiga sobre un objeto lícito y 4) que tenga una causa lícita.

En efecto la capacidad legal de una persona consiste en poder obligarse por sí misma, y sin ministerio o la autorización de otra, *requisitos estos que se cumplieron a cabalidad, en cuanto a la voluntad del arrendador.*

De acuerdo a lo anterior la Obligación no puede ser **CLARA**, por el potísimo hecho que el contrato de arrendamiento fue terminado por mutuo acuerdo, que la Obligación sea **EXPRESA**, tampoco se cumple este requisito porque no se da la instrumentación de la obligación, y tampoco la Obligación sea **EXIGIBLE**, pues este requisito pierde su esencia por que no puede solicitarse, cobrarse, y demandarse por las razones expuestas en precedencia.

Con sustento en la demanda se dice que los demandados realizaron la entrega formal del inmueble el 07 de junio de 2020, y a su vez cumplieron con todas y cada una de las exigencia solicitas por la arrendadora como forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento, situación ésta que se dio mucho antes de la fecha en cita (02 de febrero de 2020),sino que por la maniobras dilatorias de la inmobiliaria, postergaron injustísimamente esta fecha, con el único fin de hacer exigibles *los canones de arrendamiento de febrero, marzo, abril mayo junio del 2020*, ardides que fueron distractores, toda vez que se ocultó la verdad completa en lo referente al acuerdo ya pactado, se reitera que fue desocupado en fecha 03 de febrero de 2020, pero que las dilaciones y el impacto de la pandemia (**fuerza mayor**) en un momento dado, impidieron la recepción formal, so pretexto de arreglos locativos de poca monta y nimiedades, solo con el propósito de alargar el tiempo y bajo la premisa de un supuesto atraso para cobrar por vía ejecutiva el pago de los canones ya citados en precedencia y la cláusula penal.

Cabe resaltar como se demuestra con el acervo probatorio antes relacionado que él arrendatario en todo momento antes, durante y después de la pandemia (fuerza mayor) que impidió hacerlo en su momento, mostró su buena fe y voluntad para materializar el acuerdo pactado, a diferencia de la inmobiliaria que hacia todo lo posible por volver imposible esa sana intención, adversa a la estrategia que acostumbran de manera tozuda y tendenciosa las agencias de arrendamiento a

JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS
ABOGADO

pretexto de un sin número de razones para dilatar la recepción del inmueble, con el fin de provocar lo que finalmente se consumó en el presente caso.

Adicionalmente debo manifestar su señoría que dentro del contrato de arrendamiento lo dieron por terminado el 03 de febrero de 2020 y siempre estuvo desocupado y a disposición de la inmobiliaria que se abstuvo de recibirlo, cuando lo único que falta era hacer unos pequeños arreglos exigidos por la agencia de arrendamiento, que entre otras cosas deterioros que se causan por el uso normal que recibe todo inmueble debido al uso y al tiempo, circunstancia que no puede ser razón para aprovecharse y reclamar los arriendo que se cobran en este proceso.

Así, las cosas no es posible pretender como la hace la inmobiliaria de aprovéchese de la posición dominante en que se encontraba y prevalida de la misma exigir con posterioridad un cobro ejecutivo como si se hubiera habitado el inmueble desde el 4 de febrero 2020, fecha reitero en qué el inmueble fue entregado en atención en que las partes pactaron a misma.

Señor Juez, el principio de lealtad, de honestidad, nos mostrarían de manera lógica y razonada que los cobros por los supuestos daños que venía reclamando la agencia tales como un toma corriente, una bombilla, arreglo de cortina, una bisagra, etc., no constituyen una justificación válida para no recibir el inmueble, ya desocupado y en ben estado, llevando de manera amañada la situación al extremo de cobrar los meses de arredramiento no causados, puesto que se insiste, ya se había terminado el contrato, desocupado el inmueble y teniendo la disponibilidad del mismo para continuar usufructuando esos valores con un nuevo arrendatario, como suele procederse en estos casos, siendo más razonable que se hubiese cobrado esos artefactos y no 5 meses de arriendo e incluso una cláusula penal.

iii.- PETICION

Con fundamento en lo anterior solicito comedidamente a su señoría se sirva **REPONER** el auto mediante el cual se libró **MANDAMIENTO DE PAGO** en contra de **OSCAR FERNANDO JINETE SOLANO** y **NANCY DEL SOCORRO SOLANO DE JINETE**, y en su defecto disponga **REVOCAR** dicho mandamiento por carecer de **EXIGIBILIDAD** en consideración de los argumentos expuestas.

iv.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: artículos: 422, 423, y 424 del CGP.

v.- PRUEBAS

Copia del correo electrónico de fecha 7 de enero de 2020, mediante el cual se le responde por parte de la inmobiliaria a mi poderdante, que los propietarios por mutuo acuerdo aceptan la **culminación** de forma anticipada para 01/02/2020.

vi.- NOTIFICACIONES

Al suscrito en el correo electrónico: **bautistafreyleb@hotmail.com**

Del señor Juez, atentamente:



JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS
CC. No. 12.538.641 de Santa Marta
TP. No. 111.436 del CSJ.

MORA EN CANON DE ARRENDAMIENTO 19228

Alberto Jacob Martinez Godoy <renovaciones1bog@coninsa.co>

7 de enero de 2020, 8:36

Para: Fernando Jinete <fernando.jinete@gmail.com>

Cc: nancy solano <nancy.solymar@gmail.com>, Luis Guillermo Fajardo Suarez <lfajardo@coninsa.co>

ID No 19228

Buenos días,

Señor Fernando, dando respuesta a su requerimiento, le informamos que los propietario por mutuo acuerdo les acepta la culminación de forma anticipada para el 1/02/2020, siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos que exige la inmobiliaria en este proceso y el inmueble se entregue en muy buen estado, para dar inicio a este proceso se le agenda una cita de preinventario para el día 10/01/2020 a las 11 AM, asimismo requerimos que a más tardar entre la semana del 15 al 20/01/2020 por este medio nos comparta los siguientes requisitos:

Requisitos para la entrega del inmueble arrendado:

- Paz y salvo de la administración, por servicios prestados directamente por la copropiedad.
- Recibo de caja o factura debidamente cancelada del canon de arrendamiento e indemnización de ser el caso.
- Última factura de servicios públicos cancelada por ambas caras.
- Cancelar y/o trasladar con anticipación los planes de Internet, T.V. por cable, telefonía, servicios asociados a la línea telefónica, seguros, asistencias domiciliarias, etc., que tengan a su nombre; además, si tienen plan de telefonía por minutos deben rebajarlo ante la empresa prestadora del servicio al plan mínimo permitido e **informar el número del radicado del retiro o traslado del servicio ante la empresa prestadora del servicio.**
- Pago de promedio de servicios públicos por los días que la última factura no cubra.

Les recordamos que si no se cumplen los anteriores requisitos el inmueble no se recibirá y ustedes continuarán respondiendo por el canon de arrendamiento y demás obligaciones contractuales. Por otra parte, el inmueble debe entregarse totalmente desocupado, en las condiciones iniciales de arriendo y debidamente aseado.

En espera de una pronta respuesta,

Mil gracias,

[El texto citado está oculto]

--

ALBERTO MARTINEZ GODOY

Auxiliar de Renovaciones y Terminaciones

Coninsa Ramón H. S.A.

NIT: 890911431-1

Tel: (057-1) 601 48 00 ext. 219

Dirección. AV. 19 # 114 - 65 Piso 5

Bogotá - Colombia

[El texto citado está oculto]

78

JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS
ABOGADO

Señor

JUEZ SETENTA Y NUEVE (79) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

Correo electrónico:

E. S. D.

Referencia: PODER

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

Demandante: CONINSA RAMOS H.S.A

Demandado: OSCAR FERNANDO JINETE SOLANO Y OTRA

Radicado: 2020 – 00757 00

NANCY SOLANO DE JINETE con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado civilmente como parece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y en mi condición de demandado en el proceso de la referencia, acudo a su despacho por medio de esta redacción, y manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS, igualmente mayor edad, identificado civil y profesionalmente como queda reseñado al pie de su correspondiente firma, abogado en ejercicio, con domicilio profesional en la Carrera 62 No. 164-40 Casa 64 Conjunto Residencial "Áticos de Monterrey" de la ciudad de Bogotá, para que en mi nombre y representación se sirva defender mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado amplia y expresamente facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, presenta recursos, proponer excepciones y todas aquellas necesarias e inherentes que tiendan al buen cumplimiento de su gestión para los fines perseguidos en el presente mandato conforme al artículo 77 del CGP.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los fines de este mandato.

Atentamente:



NANCY SOLANO DE JINETE

CC. No. 22.410.563

Correo electrónico: nancy.slymar@gmail.com



ACEPTO:



JUAN BAUTISTA FREYLE BALLESTAS

CC. No. 12.538.641 de Santa Marta

TP. No. 111.436 del CSJ.

Correo electrónico: bautistafreyleb@hotmail.com





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 23478

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de noviembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría sesenta y dos (62) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: NANCY DEL SOCORRO SOLANO De JINETE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0022410563 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



debf0eb406

----- Firma autógrafa -----

10/11/2023 10:17:01

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.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: JUZGADO, que contiene la siguiente información PODER.



CARLOS ARTURO SERRATO GALEANO
Notario (62) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: debf0eb406, 10/11/2023 10:19:57

