



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CARRERA 10 N° 19-65 PISO 11 EDIFICIO CAMACOL
J56cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

REF: PROCESO: 110013103056-2023-00144-00

Procede este estrado judicial a emitir decisión respecto de la solicitud de librar mandamiento de pago en la forma y términos deprecados por el extremo ejecutante en el *petitum* del libelo genitor.

De entrada, esta agencia judicial negará la orden de apremio, por las siguientes razones:

En el *sub examine*, el extremo demandante, Asesores Jurídicos Integrales LTDA, presentó a la Administración de Justicia como sustento de su pretensión, un contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes el 8 de febrero 2018 (fls. 35-37 c.02), Acuerdo Conciliatorio ante la Superintendencia de Industria y Comercio el 7 de septiembre de 2021 (fls. 40-42 c.02) y el Acta de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios celebrada el 28 de septiembre de 2020 (fls. 44-85 c.02); en consecuencia, requiere se libere mandamiento de pago, ordenando al demandado – Edificio Zona Franca Business Center PH-, el pago de la suma de \$1.375.176.857, por concepto cuota de éxito pactada en el contrato de prestación de servicios suscrito el 8 de febrero de 2018.

Conforme el artículo 422 del CGP: *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones **expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”* (Negrilla por el Despacho).

La jurisprudencia nacional, ha enseñado que frente al mérito ejecutivo de los títulos complejos

“El título ejecutivo es complejo cuando la obligación se deduce de dos o más documentos dependientes o conexos, pero que conforman una unidad jurídica. Es bilateral, cuando contiene obligaciones recíprocas para cada parte. (...)

Y sobre el contenido del título ejecutivo al puntualizar que “El hecho debido debe constar en el título ejecutivo y contener una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor, consistente en suscribir u otorgar una escritura pública o cualquier otro documento como un pagaré, un cheque, una letra de cambio, un contrato de arrendamiento (por supuesto no otorgar testamento, por no ser materia contractual)”.

Ahora, revisados los documentos a los que la parte actora le confiere virtualidad ejecutiva, se observa que no prestan mérito ejecutivo en la cuantía que se procura recaudar por esta senda, por cuanto carece de los requisitos allí exigidos, como pasa a explicarse:

El contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes el 8 de febrero 2018, en su numeral 1.2. estableció una cuota de éxito equivalente al 15% de lo recuperado en el proceso, así:

1. En caso de que el MANDANTE decida presentar la demanda:

1.1. una suma fija de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000,00) más IVA, la cual se pagará así **a)** La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) más IVA, al momento de suscripción del presente contrato de prestación de servicios. **b)** El saldo de VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000,00) más IVA, una vez se presente la demanda.

1.2. Adicionalmente, el MANDANTE pagará al MANDATARIO una cuota de éxito equivalente al quince por ciento (15%) de lo recuperado en el proceso.

Ahora bien, en el Acuerdo Conciliatorio celebrado por la Superintendencia de Industria y Comercio, se convino que:

“PRIMERO: La sociedad Desarrolladora de Zonas Francas S.A. se obliga para con el Edificio Zona Franca Business Center P.H. a efectuar, por su cuenta y riesgo, las obras de reparación de la Edificación en los términos y condiciones de reparación informadas en comunicación de fecha 10 de septiembre de 2020, obras que fueron objeto de aprobación por parte de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Zona Franca Business Center P.H. en la reunión del 28 de septiembre de 2020, previa obtención de las licencias para cuya gestión se impartió autorización al administrador de la Propiedad Horizontal por parte de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Zona Franca Business Center P.H. en la reunión del 15 de diciembre de 2020.

SÉPTIMO: Desarrolladora De Zonas Francas reconocerá al demandante Edificio Zona Franca Business Center PH una suma global fija de (\$315'000.000) para cubrir las erogaciones en que hubiera incurrido esa copropiedad con anterioridad a la firma del presente acuerdo por motivo de defectos de construcción, así como para atender entre otros, el pago de la interventoría que designe para el efecto, si así lo considera contratar.

Con esta suma se declara a paz y salvo a la Desarrolladora de Zonas Francas en lo que tiene que ver con el reconocimiento de las obligaciones dinerarias, por lo que cualquier erogación adicional correrá por cuenta de la PH. El pago de los (\$315.000.000) se hará al mes siguiente de suscribirse formalmente el presente acuerdo de conciliación ante la Superintendencia de Industria y Comercio que conoce de la controversia entre las Partes, en la cuenta que para el efecto sea indicada por parte del Edificio Zona Franca Business Center PH” (folio 42 y 43, Archivo 13).

Sin embargo, del Acta de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del edificio Zona Franca Business Center, se advierte que si bien el proyecto para la ejecución de las obras del cumplimiento de la garantía del constructor para el reforzamiento estructural de balcones, parqueaderos y fachada, fue aprobado por 64.17% de los copropietarios, durante la sesión no se discutió la cuantía de las reparaciones, de manera que no existe certeza del valor de las mismas (Folios 48 a 68, Archivo 13).

Cabe señalar, si bien a voces del libelista, en el escrito de demanda ante la Superintendencia de Industria y Comercio presentado por la ejecutante en nombre de la anota copropiedad, se incluyó como pretensión el pago de \$29.162.944.873, que posteriormente fue reformado para solicitar una valía de \$33.556.632.804, de ello no se tiene certeza, puesto que: i) el señalado documento no fue aportado al proceso, y ii) ni en el acuerdo conciliatorio y en la mentada acta de asamblea se estipuló que ese fuera el quantum de las reparaciones a realizar por parte del constructor.

Así, dado que no es plausible predicar que la prima de éxito pactada debía calcularse sobre ese monto, tal prestación solo podría tasarse sobre el valor reconocido en el acuerdo conciliatorio celebrado ante la Superintendencia de Industria y Comercio (\$315.000.0000), que equivale a \$47.250.000.

Dicho esto, debido a que tal valía que no alcanza el límite inferior de la mayor cuantía (150 SMLMV - \$174.000.000- año 2023), de conformidad con el inciso 3 del artículo 25 del C.G.P., el asunto se ubica en el límite de la menor cuantía.

Por lo tanto, el conocimiento del asunto corresponde a los juzgados civiles municipales de esta ciudad, de manera que se dispondrá a remitir este asunto a la Oficina Judicial a fin de que sea sometido a reparto entre dichos despachos judiciales.

En consecuencia, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR el mandamiento ejecutivo por valor de \$1.322.676.855, de conformidad con lo motivado.

SEGUNDO: RECHAZAR la demanda ejecutiva instaurada por Asesores Jurídicos Integrales LTDA, por falta de competencia por el factor cuantía.

TERCERO: REMITIR estas diligencias a la oficina judicial de esta ciudad, para que sea repartida entre los jueces civiles municipales. Ofíciense y déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAULA CATALINA LEAL ÁLVAREZ
Juez

ESTADO No. 009 del 13-02-2024

DLO