

SECRETARIA. A despacho del señor Juez, la presente demanda llegada por reparto, para su conocimiento. Sírvasse proveer. Santiago de Cali, 10 de septiembre de 2021. La Secretaria, Pili Natalia Salazar Salazar.



Auto Interlocutorio No. 1573
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: EDIFICIO NIRIA P.H.
Demandado: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Radicación: 760014003008**202100443**

1. En aras de resolver sobre la admisión de la anterior demanda ejecutiva, deben atenderse las siguientes premisas jurídicas:

1.1. El artículo 78 de la Ley 675 del 2001 contempla que **las cuotas periódicas de administración y sostenimiento de las Unidades Inmobiliarias Cerradas estarán únicamente "a cargo de los propietarios de los inmuebles"** (Resalta el Despacho), aún más, de modo más riguroso, impone al mismo titular la obligación solidaria por las *"sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble"*. Por lo tanto se desprende que, en esta modalidad <Unidad Inmobiliaria Cerrada>, **es el propietario quien principalmente está llamado a responder por todas las obligaciones económicas que se causen sobre su bien inmueble y no el tenedor del bien.**

Así las cosas, en el presente caso se advierte que el bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal se encuentra integrado en una unidad inmobiliaria cerrada, como quiera que el edificio posee un cerramiento de la unidad y un control de ingreso a la misma, tal como lo expresó la parte demandante en escrito subsanatorio, siendo tales ítems los elementos distintivos de esa forma de propiedad¹; y que la señora GRACIELA PLATA ROA ostenta la calidad de arrendataria del mencionado bien, por lo que en ella radica la tenencia del bien, y en efecto, el título de tenedora.

1.2. Por consiguiente, no hay en cabeza de la señora GRACIELA PLATA ROA legitimidad en la causa por pasiva para responder por las obligaciones cobradas en la presente demanda ejecutiva, figura procesal que la Corte Constitucional ha preceptuado como la *"calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso"*², siendo forzoso, en su totalidad, la negación del mandamiento de pago intentado en su contra, y en su lugar librar mandamiento contra el codemandado BANCO DAVIVIENDA S.A., quien ostenta la calidad de propietario del bien inmueble, según escritura pública No. 370-34318.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali

RESUELVE

1. ORDENAR que **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, PAGUE a favor de **EDIFICIO NIRIA P.H.**, dentro del término de cinco (5) días, siguientes a su notificación personal de este auto, las siguientes sumas de dinero adeudadas según certificado de obligaciones allegado en **copia**³:

¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-265 del 2002, Bogotá D.C., 2002.

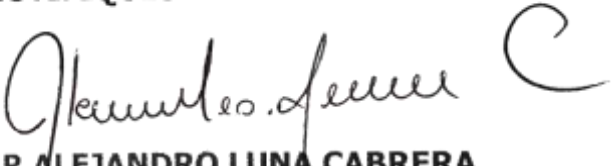
² CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-416 de 1997, Bogotá D.C., 1997.

³ Conforme lo regulado en el artículo 244 del C.G.P., el documento aportado en copia se presume auténtico, mientras no haya sido tachado de falso o desconocido. **Si la parte demandada desconoce la(s) copia(s) aportada(s) por la contraparte,** deberá sujetarse a lo dispuesto en los artículos 269 y siguientes del C.G.G.

AÑO	No.	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	TIPO DE SALDO	MONTO
2020	1	Febrero	Cuota de administracion Ordinaria	\$264.301.oo
	2	Marzo	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	3	Abril	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	4	Mayo	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	5	Junio	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	6	Julio	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	7	Agosto	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	8	Septiembre	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	9	Octubre	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	10	Noviembre	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
	11	Diciembre	Cuota de administracion Ordinaria	\$400.000.oo
2021	12	Enero	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
	13	Febrero	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
	14	Marzo	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
	15	Abril	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
	16	Mayo	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
	17	Junio	Cuota de administracion Ordinaria	\$414.000.oo
2018	18	Año	Cuota de administracion Extra.	\$634.400.oo
2019	19	Año	Cuota de administracion Extra.	\$546.000.oo
2021	20	Año	Cuota de administracion Extra.	\$1.004.580.oo

2. Por los intereses de mora, a la tasa máxima legal permitida, fijada por la Superintendencia Financiera de Colombia, esto es a partir del primer día del mes subsiguiente a la fecha de exigibilidad de las cuotas de administración señaladas anteriormente, y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.
3. Por las cuotas de administración que en lo sucesivo se llegaren a causar, junto con sus intereses de mora, de conformidad al Artículo 88 del C. G. del P.
4. **NEGAR** mandamiento de pago respecto de la demandada GRACIELA PLATA ROA, por las razones expuestas en la parte considerativa de este auto.
5. Sobre las costas y agencias en derecho se decidirá en su oportunidad.
6. Notifíquese este proveído a la parte ejecutada en la forma indicada por el artículo **291, 292 y 293** del Código General del Proceso en concordancia con lo establecido en el **artículo 8 del Decreto 806 de 2020**, indicándole que dispone de un término de cinco (5) días para pagar la obligación o diez (10) días para proponer excepciones, los cuales corren conjuntamente.
7. Se advierte a la parte ejecutante que, debe conservar en su poder **EL ORIGINAL DEL TITULO BASE DE EJECUCIÓN** y lo exhibirá o dejará a disposición del Despacho en el momento que para tal efecto se le requiera.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. 107

Fecha: SEP.13.2021

S.B.

Firmado Por:

**Oscar Alejandro Luna Cabrera
Juez Municipal
Civil 008
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Cali**

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: **c1c78152a9c9b4c6a7fca4b50dd295cc8534922317a5fcbf677c731201f32827**
Documento generado en 10/09/2021 03:25:01 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**