

Bogotá, D.C. julio 01 de 2021

JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REF: DEMANDA DECLARATIVA DE RENDICION DE CUENTAS
PROVOCADA No 2019-00627-00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN SOBRE EL AUTO DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2021 QUE APRUEBA LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS.

RESPETADO JUEZ:

LUIS ANTONIO BASTIDAS MONTENEGRO, persona mayor de edad y de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía número 13.016.193 de Ipiales y con T. P. No. 263.863, del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado del señor **CARLOS ROBERTO CUBIDES OLARTE** parte actora, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**, contra lo dispuesto en el auto de fecha 25 de junio de 2021 y fijado en el estado del 28 junio de la misma anualidad, lo cual se realiza bajo los siguientes términos:

I.- ANTECEDENTES DEL AUTO EN REPARO

1.- Con fecha 18 de febrero de 2021, mediante auto el Despacho aprobó la condena en costas.

2.- El valor estipulado y aprobado, según se extracta es de \$9.000.000.00 como condena costas.

II.- CONSIDERACIONES EN LAS QUE SE FUNDAMENTA EL PRESENTE RECURSO FRENTE A LA ACTUACION SURTIDA

1.- El auto de 18 de febrero de 2021, es el que está aprobando la condena en costas, sin tener el suscrito, la oportunidad legal de "Objetar" las mismas.

2.- Como bien se ha intentado manifestar a fin de lograr que el valor estipulado de \$9.000.000.00 como condena costas, sea modificado y en su defecto se liquiden

sobre la tarifa mínima en SMMLV como lo señala el artículo 5 del acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura, con base en los siguientes fundamentos:

2.1.- Nótese que la contención en el presente proceso declarativo consistía en establecer si era procedente la rendición de cuentas provocada, conforme al artículo 379 del C. G. del P.

2.2.- La misma se fundamenta o se realiza, como una obligación de hacer con base en algunos pronunciamientos jurisprudenciales que facultaban al “Copropietario del bien mueble – Vehículo Automotor, toda vez que el mismo había sido privado del uso y goce (Usufructo), proceso que buscó o pretendió exigir al otro condueño – Guillermo Cubides Olarte, **que rendiera cuentas con base en dicha calidad.**

2.3.- No obstante, el despacho tuvo en cuenta que para que prosperara dicha pretensión “(...) **se requiere un mandato específico o encargo legal para que se obligue al condueño a rendir las cuentas.** (...)”.

3.- Como bien se relacionó, debatió y se mantuvo como fundamento factico legal, la presente acción siempre se sostuvo o se colgó, en todos y cada uno de los pronunciamientos jurisprudenciales, alcanzados por el suscrito, a fin de lograr la prosperidad de las pretensiones.

3.1.- Por otra parte, la actuación, del demandante, siempre se realizó, o se ciñó al principio de la buena, pretendiendo reclamar la parte del producido del vehículo automotor, en calidad de copropietario.

4.- En la actuación procesal, siempre el demandante se mantuvo con elegancia Juris y el respeto por los pronunciamientos del Señor Juez

4.1.- Consideró que en principio se debía apelar, en audiencia se formuló el recurso, pero luego en forma respetuosa, se presentó el desistimiento de la apelación.

5.- En cuanto a la actuación procesal, en el presente asunto, se dio, o se presentó una sola Audiencia.

5.1.- En la misma, se realizó todo el protocolo, concerniente al procedimiento aplicado para el presente caso.

5.1.- Audiencia de Conciliación., en la misma exhortó a presentar una propuesta de arreglo, la misma que mi poderdante consideró a su modo de ver en la suma de \$180.000.000.oo.

5.2.- En el desarrollo procesal, se acreditó prueba, donde el demandante, convocó en forma previa al demandado a una audiencia de conciliación ante la Super Intendencia de Transporte, a la cual el demandado no concurrió y se declaró fracasada, esto en demostración del principio de buena fe, que le asiste a la parte., en aras de resolver su conflicto.

5.3.- En el presente asunto, a excepción de lo relacionado en la demanda y en la audiencia de conciliación, nunca se estableció en el orden procesal, la cuantificación de las cuentas a las que presuntamente estaba obligado el demandado a rendir, por lo tanto, no se justificó o se advirtió el valor de las pretensiones conforme correspondía, toda vez que esa era la naturaleza y fin del proceso.

5.4.- Bajo el presupuesto anterior, es bueno advertir que: no se probó o se cumplió con lo presupuestado para esta clase de proceso: que: "(...) Le corresponde al juez con base a la información suministrada por el demandante, declarar cuánto debe el demandado (...).

5.5.- Todo ello porque nunca dicho acto se llevo a cabo o se concluyo de esa manera o forma.

5.5.1.- Tesis o argumento que se sustenta con el postulado de: "(...) La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia AC7382-2017, la misma que señala:

«No obstante, esta Sala ha tenido oportunidad de conceptuar sobre algunos aspectos del trámite en comentario, ilustrando desde antaño que el objeto del proceso de rendición de cuentas es «“saber quién debe a quién y cuánto”, “cuál de las partes es acreedora y deudora”, “declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo” (Sentencia de 23 de abril de 1912, XXI, 141; reiterada en SC, 26 feb. 2001, exp. C-5591 y AC, 10 oct. 2012, rad. 2011-01988-00).»

Le corresponde al juez con base a la información suministrada por el demandante, declarar cuánto debe el demandado (...).

6.- Conviene precisar que conforme a lo señalado en el artículo 366 del Código General de Proceso y los desarrollos jurisprudenciales, la tasación de las costas se debe tener en cuenta diferentes hipótesis entre otras la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado, la cuantía y otras circunstancias especiales.

6.1.- En el presente caso, la naturaleza del proceso es el “declarativo” cuya finalidad era establecer si resultaba procedente rendir cuentas como una obligación de hacer.

6.2.- El inicio de la actuación, se dio con el auto admisorio de la demanda de fecha seis (6) de diciembre de 2019.

6.3.- La contestación de la demanda, se presentó: el primero (1) de julio de 2020, por la suspensión de términos procesales ocasionados por la “emergencia sanitaria”.

6.4.- En los meses subsiguientes no hubo ninguna actividad judicial, tan solo la única audiencia de fallo, que se dio con fecha veintisiete (27) de noviembre de 2020.

7.- De las anteriores apreciaciones, se concluye que: la duración del proceso objeto de cuestionamiento, se circunscribe a una duración de cuatro (4) meses y medio por la inactividad judicial producto de la “emergencia sanitaria”.

8.- Otros aspectos de relevancia o a considerar, es que: el demandado estuvo representado por su hija que tiene la calidad y ejerce como abogada, con fundamento o base de un poder general.

8.1.- Se llama la atención del anterior acto, para establecer, si el mismo impone o no mayores erogaciones económicas al momento de imponer las costas.

8.2.- De todas formas, nótese que el accionar de la parte demandada, se limitó a contestar la demanda y asistir a la audiencia de fallo.

9.- Téngase en cuenta que en el presente desarrollo procesal: **No se decretaron medidas cautelares que afectaran los activos del demandado.**

Por todas y cada una de las presentes consideraciones, esta representación, en procura de los derechos de mi poderdante, estima o concluye que: las costas y agencias en derecho generan de alguna forma un empobrecimiento o disminución de patrimonio de la parte actora.

Argumento que el suscrito esgrime en forma respetuosa, sin pretender incidir en discernimiento alguno, más bien atraído en el reparo de la Jurisprudencia del Consejo de Estado, sala de lo contencioso, Magistrado ponente Dra. Roció Araujo Oñate, proceso 00036 de 2019., que quizá se podría sumergir en el presente caso, en donde se advierte que: se podría presentar “un enriquecimiento sin causa”, bajo

la premisa, el símil o comparación, que: "(...) una condena en costas de \$9.000.000.00 resulta desproporcionado y que en un momento determinado limita el ejercicio del derecho y el acceso a la justicia (...)".

Nótese que la presente actuación está y se encaja en el principio de la buena fe, que el único objetivo de la parte es acceder al aparato judicial a fin de restablecer un derecho, que bajo su consideración lo estima vulnerado, pretendiendo mediante la acción de rendición de cuentas, el restablecimiento de su cuota parte. Para ello, relaciona: un objeto lícito, causa lícita y una presunción igualmente de buena fe en la legitimidad en la causa, por el "PRINCIPIO DE LA COPROPIEDAD".

III.- SUSTENTACION DEL RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO EL DE APELACION

1.- Bajo las anteriores Consideraciones, se acepta o se resigna la parte demandante a la sentencia desfavorable, bajo los principios de la buena fe del Señor Juez., pero también se llama la atención sobre la incidencia de las costas procesales, toda vez que:

1.1.- No se probó o se cumplió con lo presupuestado para esta clase de proceso: que: "(...) Le corresponde al juez con base a la información suministrada por el demandante, declarar cuánto debe el demandado (...).

1.1.1.- Todo ello porque nunca dicho acto se llevó a cabo o se concluyó de esa manera o forma, determinando un valor para justificar la imposición de las costas procesales.

1.1.2.- Tesis o argumento que se sustenta con el postulado de: "(...) La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia AC7382-2017, la misma que señala:

«No obstante, esta Sala ha tenido oportunidad de conceptuar sobre algunos aspectos del trámite en comentario, ilustrando desde antaño que el objeto del proceso de rendición de cuentas es «saber quién debe a quién y cuánto», «cuál de las partes es acreedora y deudora», «declarando un saldo a favor de una de ellas y a cargo de la otra, lo cual equivale a condenarla a pagar la suma deducida como saldo» (Sentencia de 23 de abril de 1912, XXI, 141; reiterada en SC, 26 feb. 2001, exp. C-5591 y AC, 10 oct. 2012, rad. 2011-01988-00).»

Le corresponde al juez con base a la información suministrada por el demandante, declarar cuánto debe el demandado (...).

2.- Si bien se aceptó y respetó la Sana Crítica, con la cual el Señor Juez, definió o dio la “Resolución del Caso”, pero ello no era óbice o acto para no reparar sobre la liquidación de las costas procesales, como quiera que:

2.1.- Más bien la parte actora, espero con calma, paciencia y buen juicio, el acto de la “Liquidación de las costas procesales”.

2.2.- Todo lo anterior, bajo el principio de lealtad y consideración para y con mi poderdante, como quiera que las costas debían ser objetadas, en su momento procesal.

2.3.- No solamente porque las costas eran onerosas, sino que también afectaban el patrimonio y bienes de mi poderdante.

2.4.- Parte vencida, quien además de dejar de percibir unos ingresos sobre el bien mueble – Vehículo Automotor, se veía abocado a pagar unas costas procesales muy onerosas o altas.

3.- Los anterior imposición de costas, no sólo debilitaba la situación económica de mi poderdante, sino también su tranquilidad.

4.- Así las cosas, se esperó a ver registrado el acto por el Despacho de la “Liquidación de Costas Procesales”.

4.1.- Dicho acto, no fue observado por el suscrito, toda vez, que no se observó dicho registro en la página de la rama judicial, ni se observó en el sistema de notificación de estados electrónicos del Despacho.

4.2.- Bajo la anterior premisa, no se pudo proceder a ejercer el derecho de defensa, es decir “OBJETAR” las costas procesales impuestas.

5.- Acto que en esta oportunidad a través del presente recurso se reclama: **QUE SE CORRA EL TRLASLADO DE LA LIQUIDACION DE COSTAS**, con el fin de realizar el ejercicio de defensa, es decir proceder a “**OBJETAR**”.

5.1.- Pretender bajo el ejercicio legal, que las costas procesales, se liquiden conforme a las consideraciones expuestas, en el presente escrito.

IV.- SOLICITUD

1.- Mediante Reposición, Se realice la “Liquidación de las Costas por Secretaría”. conforme corresponde, dando a conocer el valor de las mismas.

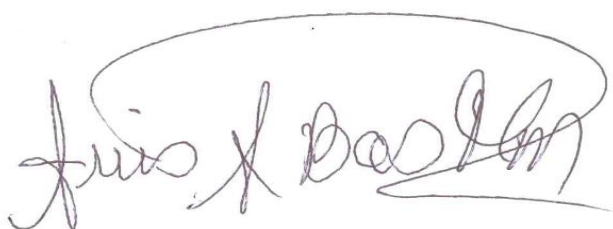
2.- Se corra el respectivo traslado y se conceda el término legal previsto en la norma para manifestarse las partes sobre las mismas (el suscrito objetar la liquidación de las costas procesales).

3.- Que la tasación de las costas se haga en salarios mínimos previstos en el artículo 5 del acuerdo PSAA16 10554 de 5 de agosto de 2005.

3.1.- Lo anterior, en consideración a la naturaleza del proceso “declarativo” donde las costas procesales, se fijen sobre la tarifa mínima, esto obedeciendo a la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por la apoderada del demandado (numeral 4 artículo 366 del CGP).

4.- En el caso de no reponer o acceder a lo pedido, se solicita, se CONCEDA EN SUBSIDIO EL RECURSO DE APELACION, para que sea el Superior Jerárquico, Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Bogotá, D.C. – Sala Civil., quién una vez realizada la apreciación del presente recurso, acceda a la solicitud aquí presentada.

Atentamente,



LUIS ANTONIO BASTIDAS MONTENEGRO

C. C. No. 13.016.193 de Ipiales

T. P. No. 233.863 del C. S. de la J.

Doctor.
GUSTAVO SERRANO RUBIO.
JUEZ TREINTA Y DOS (32) CIVIL DEL CIRCUITO.
BOGOTA D.C.

REF. Proceso ejecutivo.

Demandante: Parque Industrial San Nicolas P.H.

Demandando: Juan Carlos Garzón Gutiérrez.

Radicado: 11001 3103 032 **2021-00091 00**

ASUNTO: Recurso de Reposición- Ausencia de los requisitos de los títulos ejecutivos (Art. 422 y 430 C.G.P) y hechos constitutivos de excepciones previas (Art. 442-numeral 3 del C.G.P-numeral 4 del Art. 100 del C.G.P), en contra del auto admisorio de la demanda de fecha 22 de abril del año 2021.

YALITZA PAOLA JAIMES IBAÑEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1'090.468.005 de Cúcuta, Abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 273.795 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial de JUAN CARLOS GARZON GUTIERREZ, tal y como consta en el poder que se allegó con la notificación electrónica efectuada al correo electrónico de la suscrita el día 13 de Julio de 2021, para lo cual solicito se me reconozca personería, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de impetrar en tiempo **RECURSO DE REPOSICIÓN POR CONFIGURARSE LA AUSENCIA DE LOS REQUISITOS DE LOS TITULOS EJECUTIVOS (ART. 422 y 430 C.G.P.) Y HECHOS CONSTITUTIVOS DE EXCEPCIONES PREVIAS EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO QUE LIBRÓ MANDAMIENTO DE FECHA 22 DE ABRIL DEL AÑO 2021** (Inciso cuarto del Art. 100 del Código General del Proceso), toda vez que se ha configurado la indebida representación del demandante, como se demostrará más adelante en este escrito, igualmente conforme al Art. 100 de la Ley 1564 de 2012 se configura "Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos legales en concordancia con el artículo 82, numeral 11 del C.G.P y el artículo 422 del C.G.P, por la Inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible, en consecuencia, me permito sustentar el RECURSO DE REPOSICIÓN de la siguiente forma:

1. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS DE LOS TITULOS EJECUTIVOS POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 422 Y 423 DEL C.G. DEL P:

LOS TITULOS EJECUTIVOS NO SON CLAROS, EXPRESOS Y EXIGIBLES

Previo el legislador en el artículo 422 del C. G del P. que podían 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, constituyéndose estos en documentos que prestan merito ejecutivo conforme el artículo 430 del C.G.P y solo en este caso se librará mandamiento de pago, sin embargo, descendiendo al caso en concreto, el extremo demandante busca el cobro ejecutivo de las cuotas ordinarias de administración de las bodegas 1,14,15,18 y 19 ubicadas en el Parque Industrial San Nicolas, y que se encuentran a nombre del señor JUAN CARLOS GARZON GUTIERREZ, para ello se aportan unas certificaciones de deuda donde la SRA. SANDRA ENID JARA ROMERO, certifica unos valores a cobrar por cada bodega, los cuales carecen de merito ejecutivo por que las obligaciones allí contenidas, NO SON CLARAS, EXPRESAS Y ACTUALMENTE EXIGIBLES, por lo siguiente:

Conforme se observa en el Reglamento de propiedad Horizontal de la persona jurídica ejecutante (Escritura Publica No 0221 del 07 de febrero del año 2013 suscrita en la Notaria cuarenta y tres (43) del Circulo de Bogotá, el constructor del parque industrial San Nicolas fue el aquí demandado JUAN CARLOS GARZON GUTIERREZ, quien, en el año 2015 y 2016 en marco del principio de Buena Fe pagó el impuesto predial de toda la copropiedad (se encontraba englobado en ese momento) con el compromiso que dichos pagos se cruzarían con el pago de las cuotas de administración a cargo del señor JUAN CARLOS GARZON GUTIERREZ, conforme se desprende del contenido del correo electrónico del parque industrial san Nicolás de fecha 21 de mayo del año 2016, y las deliberaciones efectuadas en las asambleas generales de copropietarios, de las cuales el presidente de la asamblea señor FRANCISCO ACOSTA C.C N° 79.278.764

, puede ratificar, así como quedó ratificado en la grabación de la asamblea general de copropietarios del año 2021, que se desarrolló de manera virtual (*Minuto 3:25:58 y Minuto 3:27:15 Grabación asamblea 2021*).

Es así como, la administradora del parque industrial, se equivoca en las certificaciones de deuda, al no computar el pago de las cuotas de administración que correspondan a los valores cancelados por el impuesto predial de los años 2015 y 2016, lo cual hace que el título ejecutivo, NO sea claro y expreso.

Aunado a lo anterior, en la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL AÑO 2021**, realizada el día 23 de marzo por videoconferencia, se tiene que se efectuaron acuerdos frente a las obligaciones que aquí se ejecutan así:

El señor FRANCISCO ACOSTA, en calidad de presidente de la asamblea de copropietarios, sometió a votación de aprobación del máximo órgano las siguientes propuestas frente a las obligaciones de la cartera de la copropiedad, las cuales fueron aprobadas por la mayoría:

- 1.- Pagar el capital de las obligaciones de las personas que debieran las cuotas de administración hasta el mes de septiembre de 2021.
- 2.- La condonación de los intereses sin cobro jurídico.
3. Se ratifica que se aplique el descuento de lo que pagó Don Carlos por concepto de impuesto prediales.

(Minuto 3:25:00 -minuto 3:28:00- Minuto 4:07:29 Grabación Asamblea 2021)

Así las cosas, se tiene que los títulos que expidió la administradora no son claros, expresos y exigibles, por cuanto existe un acuerdo de la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS que debe respetarse, adjuntándose a través del presente escrito prueba fehaciente de la grabación de la asamblea desarrollada virtualmente el pasado 23 de marzo de 2021, en cumplimiento del artículo 42 de la Ley 675 de 2001.

Nótese, que las obligaciones que pretende ejecutar SRA. SANDRA ENID JARA ROMERO, van en contra de los principios de lealtad procesal, porque se observa que la demanda fue radicada el día 11 de marzo de 2021, sin embargo, a través de auto del 23 de marzo del año 2021, este Despacho judicial, INADMITIO la demanda, misma fecha en la cual se celebró la asamblea general de copropietarios del año 2021, y se **aprobó** que el capital de las obligaciones por concepto de cuotas de administración tendrían un plazo de pago hasta septiembre del 2021, además la condonación del total de los intereses moratorios, así como aplicar el descuento sobre las cuotas de administración del señor Carlos Garzón de los valores que este pagó por concepto de impuesto predial que correspondían a las unidades privadas de los demás copropietarios para la vigencia 2015 y 2016 , no obstante, a sabiendas de dicho acuerdo, la señora SANDRA JARA a través de la apoderada judicial Dra. MAGALI TORRES CARDENAS, subsana la demanda, continuando con la ejecución y desconociendo las ordenes impartidas por el máximo órgano de la propiedad horizontal, máxime cuando la SRA. SANDRA JARA, el día 24 de marzo del 2021, un día después de efectuada la asamblea, concede el poder electrónico a la Dra. Torres Cárdenas para que continúe la ejecución de unos títulos que no son Claros, expresos y Exigibles. (*Ver, memorial electrónico de subsanación aportado por el demandante*).

Características que la corte en sentencia STC3298-2019, determino así:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo. La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.”

Lo anterior, permite concluir con certeza que las certificaciones presentadas no prestan merito ejecutivo, por no cumplir las características que de un título ejecutivo se exigen.

Colorario de lo anterior, se observa, que el día 18 de junio de la presente anualidad, se le sustituye poder al DR. CARLOS ALFONSO GARCES, quien fue el apoderado judicial del señor JUAN CARLOS GARZON

GUTIERREZ, hasta el 09 de abril del año 2021, configurándose un conflicto de intereses entre mi poderdante y el que fuere su apoderado. (Se adjunta renuncia de poder Dr. Carlos Garcés.)

2. INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMANDANTE- EXCEPCION PREVIA NUMERAL 4 DEL ARTICULO 100 DEL C.G.P EN CONCORDANCIA CON EL NUMERAL 3 DEL ARTICULO 442 DEL C.G.P:

Los títulos ejecutivos base de ejecución, constituidos por las certificaciones de cuotas de administración correspondientes a las bodegas 01,14,15,18 y 19 ubicadas en el Parque Industrial San Nicolas, fueron suscritos por la señora **SANDRA JARA ROMERO**, quien para el efecto aportó un certificado de representación legal de la propiedad Horizontal, de donde se sustrae que **SANDRA ENID JARA ROMERO** fue nombrada en el cargo de **ADMINISTRADORA PROVISIONAL** el 05 de febrero del año 2016, mediante Resolución No 04 del 05 de febrero de 2016 expedida por la Secretaria de Gobierno y Participación comunitaria de la Alcaldía del Municipio de Mosquera.

Conforme a lo anterior, se tiene que la Resolución No 04 del 05 de febrero de 2015, señala, que se nombró como administrador provisional a la SRA. SANDRA ENID JARA ROMERO, conforme el acta de Asamblea General de Copropietarios de fecha 15 de diciembre de 2015, no obstante, remitiéndose al acta de asamblea general de copropietarios del año 2015, la misma señala que por haberse alcanzado la enajenación de más del 51% se iniciaba el periodo de administración del parque nombrando a SANDRA JARA ROMERO en el cargo de administradora, y que de conformidad con el parágrafo 1. del artículo 48 del Reglamento de propiedad horizontal que hace parte de las pruebas y anexas de la demanda, se observa que la vinculación del administrador debe ser suscrita por el presidente de la asamblea, así las cosas, la **ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL**, que encabeza debía recaer en el constructor conforme el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, cesó con la entrega y designación de la administración el día 15 de diciembre del año 2015, fecha a partir de la cual, recaía en la nueva administración las obligaciones derivadas del artículo 08 de la Ley 675 de 2001, así:

“ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal **y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.** También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica”.
(Subrayado y negrita fuera de texto).

Como se puede observar, el legislador a regulado taxativamente a través de la Ley 675 de 2001, la asignación, nombramientos e inscripción de la representación legal de las propiedades horizontales, en cuyo caso, debe no solamente presentarse los documentos y/o actas de asamblea donde se acrediten los nombramientos, sino además la carta de aceptación del cargo para cual fue asignado, conforme lo exigen las alcaldías locales, pero en el presente caso, al tener la provisionalidad una condición resolutoria, con efecto inmediato *“una vez se haya construido y enajenado...”* ... *“cesará...”*, se tiene que realmente la señora SANDRA ENID JARA ROMERO nunca fue designada en provisionalidad, siendo su deber de conformidad con el artículo 91, numeral 9 de la Ley 675 de 2001, inscribir ante la autoridad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica, y en el caso aquí planteado, se tiene, que la señora **SANDRA ENID JARA ROMERO**, no ha cumplido con sus deberes de administradora al registrar correctamente su representación legal en aras de que su cargo goce de total legalidad, pues, hasta hoy día carece de capacidad legal para actuar como representante legal por no cumplir con los mandatos que la Ley 675 de 2001 le ha impuesto, y para lo cual, debe recordarse el párrafo segundo del artículo 50 de la Ley 675 de 2001:

*“Se presumirá la culpa leve del administrador en los **casos de incumplimiento o exlimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.**”* (Subrayado y Negrita fuera de texto).

Por lo expuesto, y al carecer la señora **SANDRA ENOD JARA ROMERO** de capacidad legal para actuar en nombre de la propiedad horizontal Parque Industrial San Nicolás, todos los actos que ejecute produce la ineficacia de pleno derecho (ipso iure) y por lo tanto es indebida la representación legal que esta ejerciendo en el presente proceso.

PRUEBAS:

Solicito se tenga como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1.- Los anexos del libelo de la demanda. (Reglamento de la propiedad Horizontal, certificado de representación legal y certificaciones de deuda).
- 2.- Pantallazo y anexos del correo electrónico del 25 de mayo de 2016 emitido por el parque industrial san Nicolás.
- 3.- Resolución 04 del 05 de febrero del año 2016 expedida por la alcaldía municipal del municipio de Mosquera.
- 4.- Acta de asamblea general ordinaria de copropietarios del año 2015.
- 5.- Grabación de la asamblea general ordinaria de copropietarios del año 2021- se adjunta enlace en Google drive ya que por su peso no permite adjuntar directamente. Se pone a disposición del Despacho allegarla en CD.
- 6.- El auto admisorio atacado.
- 7.- Auto de renuncia poder Dr. Carlos Garcés.

TESTIMONIAL:

Solicito al Despacho se reciba el testimonio de parte del señor FRANCISCO ACOSTA identificado con la cedula de ciudadanía N° 79.278.764 quien ha fungido en la propiedad horizontal como presidente de la asamblea general de copropietarios y tiene conocimiento de la relación factiva aquí anunciada, para lo cual solicito se cite a través de la suscrita.

ANEXOS:

1. Los relacionados en el acápite de pruebas.

SOLICITUD:

Por lo anterior, solicito se decrete la excepción previa incoada en razón del numeral cuarto del artículo 100 del Código General del Proceso y la falta de los requisitos de exigibilidad de los títulos ejecutivos base del proceso, **REVOCÁNDOSE** el auto que libró mandamiento ejecutivo 22 de abril del año 2021 y proceder de conformidad al rechazo de la demanda por no constituirse títulos ejecutivos claros, expresos y exigibles.

Del Señor Juez,

Atentamente,



YALITZA PAOLA JAIMES IBÁÑEZ.
C.C No 1.090,468.005 DE CUCUTA.
T.P No 273.795 del C.S de la J.