

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia 11001 40 03 057 2023 01260 00

Téngase en cuenta, que es inequívoco que para acceder a esta clase de cobro compulsivo debe contarse con un título que denote la condición de ejecutivo, es decir que contenga una obligación clara, expresa, y exigible, proveniente del deudor o su causante (artículo 422 del C.G.P.). La obligación es expresa, cuando aparece determinada de manera indubitable; clara, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación; y es exigible, cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado, por haberse extinguido, o cuando no se sujetó a condición o modo, o si habiéndolo sido estos se hubieren realizado.

Ahora bien, el título ejecutivo se puede constituir en uno o varios documentos que por mandato legal o judicial lo suscribe el deudor, donde se comprometa a pagar una suma determinada de dinero o de dar otra prestación, de hacer o no hacer, a cargo de una o más personas y a favor de otra u otras, que produce la certeza judicial indispensable para que pueda ser satisfecha mediante el proceso de ejecución, sin que haya necesidad de hacer mayores inferencias o disquisiciones para determinar su existencia y condiciones.

En el caso sub-lite, la pretensión de los ejecutantes Orlando Joven C. y Gloria Cecilia Avellaneda C, se enfila a que se intime al ejecutado Rafael Martin Gonzales V., a convocar a la Asamblea Extraordinaria para someter a consideración de los copropietarios del Condominio Sol y Brisa, la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, y así poder registrar los dos lotes en que fue dividido el lote No. 1 de la manzana 4 C, ubicado en la Vereda El Colegio del Municipio de Flandes (Tolima). Adicionalmente pretende, que se pague las costas del proceso junto con los perjuicios moratorios causados desde el 16 de diciembre de 2009 hasta cuando el demandado convoque la referida Asamblea Extraordinaria.

Se presenta anexo a la demanda, como soporte de la ejecución, la Escritura Publica No. 387 del 11 de abril de 2000 de la Notaria Primera del Círculo del Espinal- Tolima, la cual se estima ejecutable, bajo los siguientes términos:

“...La obligación Clara Expresa y Actualmente exigible y que conste en documento que provenga del demandado y que constituye plena prueba contra él, de la que habla el art. 488 del C. P.C. se encuentra contemplada en la Escritura No.387 del 11 de abril de 2000, mediante la cual nos vendió el lote No. 1 de la manzana. 4C, quien como representa legal del condominio y como Administrador, pero que nunca ha cumplido con su obligación de desempeñarse como Administrador. Es una obligación expresa toda vez que es el Administrador del Condominio es quien por ley según el art. 51 de la Ley 675 de agosto 3 de 2.001 por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal está obligado a convocar a Asamblea Extraordinaria para reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal. Es una obligación clara, toda vez, que vuelvo y repito es obligación del Administrador por ser no solo el Representante Legal del Condominio sino también por ser el Representante Legal de la copropiedad, convocar a Asamblea Extraordinaria, para tratar lo relacionado con la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal; actualmente exigible, porque desde que le mande por correo certificado, la comunicación para que hiciera la convocatoria, haciendo caso omiso a tal petición; razón por la cual nos vemos obligados a recurrir a usted; el otro requisito que la obligación aparezca contemplada en un documento que provenga del causante y que constituya plena prueba contra él, para el caso que nos ocupa el documento que proviene del demandado es la Escritura No. 387 del 11 de Abril de 2.000 y que

está debidamente firma por el señor Rafael Martin Gonzales V., la que pongo a su entera disposición.

Y por último actualmente exigible, este hecho se da desde el preciso momento (25 de noviembre de 2009) fecha en la se hizo la Escritura del lote de menor extensión en la Notaria 70 de Bogotá , que se des englobó del de mayor extensión; porque si no se reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal es imposible hacer el Registro de la Escritura del lote de menor extensión en el Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Espinal, para que sean asignados los nuevos números de Matrícula Inmobiliaria, tanto al lote de mayor extensión del que se des englobo el de menor extensión como al de menor extensión. Documento éste que también pongo a su disposición...”

Bajo dicha primicia, no es de recibido los argumentos presentados por los ejecutantes, puesto que en la Escritura Publica No. 387 del 11 de abril de 2000 no se constituyó la obligación de hacer que se pretende adelantar. Téngase en cuenta que el negocio jurídico que se celebros fue la tradición del lote No. 1, manzana 4 C de la Vereda El Colegio del Municipio de Flandes (Tolima), a título de compraventa real, material y efectiva a favor de los señores Orlando Joven C. y Gloria Cecilia Avellaneda C, por parte del señor Rafael Martin Gonzales en calidad de Representante legal de SOL BRISA CONDOMINIO LIMITADA, y por cuenta del señor Tiberio Antonio Beltrán Quintero. Luego, es preciso aclarar que, en ninguna de las estipulaciones contractuales del mentado instrumento, se planteó que el ejecutado se obligaba a convocar a Asamblea Extraordinaria para reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio, y así poder registrar la división material que posteriormente surtieron los convocantes mediante Escritura Publica No. 1927 del 25 de noviembre de 2009 expedida por la notaría Setenta del círculo de Bogotá.

De la situación fáctica expuesta, se colige que el asunto planteado ha de ventilarse en un proceso de naturaleza declarativa, habida cuenta que el proceso ejecutivo parte de obligaciones ciertas, determinables y exigibles, y como es incontestable que el señor Rafael Martin Gonzales no se obligó en la referida escritura pública a convocar audiencia extraordinaria para modificar el reglamento de propiedad horizontal, no se puede adelantar la presente ejecución.

En ese orden de ideas, se **NIEGA** la orden de pago invocada por ORLANDO JOVEN C. Y GLORIA CECILIA AVELLANEDA C contra RAFAEL MARTIN GONZALES V.

NOTÍFIQUESE,

**CLAUDIA ROCIO IVONE PARDO VALENCIA
JUEZ**

Firmado Por:

Claudia Rocio Ivone Pardo Valencia

Juez

Juzgado Municipal

Civil 057

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **f3d88049f3f2147cb1dd973b0e367380e8048551bc757ab211cd129569806841**

Documento generado en 21/03/2024 03:10:31 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>