



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020).

Ref: EJECUTIVO de GABRIEL SUÁREZ BAYONA y otro contra HERNÁN JAVIER CARDOSO IBATÁ Exp. 11001-41-89-039-**2020-00477-00**¹.

Revisados los fundamentos fácticos de la acción ejecutiva por obligación de hacer y, los anexos de la demanda, el Juzgado advierte que no es posible extraer de la misma la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del extremo demandado, por razón que el artículo 52 de la ley 675 de 2001 previó que mientras no se hubieren enajenado más del 51% de las unidades privadas para que pudiera sesionar el órgano competente encargado de elegir el administrador de edificio o conjunto es el propietario inicial, bajo la advertencia que enajenado ese porcentaje ***“cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.”***.

Ahora bien, en artículo 51 de la norma en cita indica que: *“La administración inmediata del edificio o conjunto **estará a cargo del administrador**, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. **Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias** y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.”*.

Con fundamento en lo anterior, resulta claro que el propietario inicial por ley perdió toda facultad legal de designar administrador, pues nótese que en la misma demanda se indica que ya se ha enajenado más de 90% de las unidades privadas, por lo que ya no funge como administrador ni tiene válido designarlo, de allí que ninguna obligación le es exigible para designar administrador, ni mucho menos para convocar a la reunión reclamada como obligación de hacer, máximo cuando dicha reunión se puede convocar por derecho propio a voces del artículo 50 de la ley 675 de 2001.

Y no se diga que la obligación surge del reglamento de propiedad horizontal, por razón que: *“...En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”* -parágrafo 1. Artículo 5 ley 675 de 2001-.

Recapitulando, no puede predicarse que la documental cumpla con los requisitos del artículo 422 del C.G.P. que a su tenor reza que: **“[p]ueden 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**

¹ Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.” (Subraya el Despacho).

De acuerdo con lo expuesto, se **RESUELVE:**

1.- **NEGAR** el mandamiento de pago por obligación de hacer solicitado en la demanda, por las razones que anteceden.

2.-DEVOLVER los anexos de la demanda sin necesidad de desglose.

Notifíquese²,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO
No. **70 hoy** 28 de agosto 2020.
La secretaria,

MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

Firmado Por:

CRISTIAN CAMILO MONTONA CARDENAS
QUEZACOCOTL
CARRADO 59 COMPETENCIA MULTIPLE BOGOTÁ

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: 56950243133516686975870183368705722416913849450465043
Documento generado en 25/08/2020 08:25:41 a.m.

² Para consulta de estados y autos, ingresar al link: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-039-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple-de-bogota>.