



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, once (11) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	EJECUTIVO OBLIGACIÓN DE HACER
Demandante	EDIFICIO TORRE SEVILLA PH
Demandado	JUAN RICARDO URIBE AGÜERO
Radicado	050014003001 2017 00606 00
Asunto	ORDENA SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN

Procede el Despacho a resolver sobre la procedencia la continuidad de la ejecución dentro del presente asunto.

ANTECEDENTES

Por medio de apoderada judicial, el EDIFICIO TORRE SEVILLA PROPIEDAD HORIZONTAL formuló demanda ejecutiva en contra de JUAN RICARDO URIBE AGÜERO, pretendiendo la satisfacción de una obligación de hacer a cargo del ejecutada, consistente en que, en el término de quince (15) días hábiles siguientes al pronunciamiento de la sentencia N° 07 del 04 de febrero de 2016 que sirve de título ejecutivo, efectuara las obras tendientes a devolver al estado inicial la fachada modificada del edificio TORRE SEVILLA P.H, que realizara por el demandado en el balcón del apartamento 401 del que es propietario en dicha Propiedad Horizontal.

La sentencia a la que se hace referencia fue dictada dentro del proceso verbal sumario de resolución de controversia de propiedad horizontal, tramitado en este Despacho bajo el radicado 05001400302520140067000, en los siguientes términos:

SENTENCIA NRO. 7
PRIMERO: Se DECLARA que el señor Juan Ricardo Uribe Agüero, ha contravenido las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad Edificio Torre Sevilla PH, por las razones explicadas en la parte motiva de la providencia. SEGUNDO: Se ORDENA al señor Juan Ricardo Uribe Agüero que en el término judicial de quince días hábiles proceda a efectuar las obras tendientes a devolver la fachada modificada al estado anterior, atendiendo a la uniformidad de la copropiedad. TERCERO: Se condena en costas a la parte accionada, vencida en el proceso. Las agencias en derecho para ser incluida en la liquidación de costas se fijan en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente. Esta decisión se notifica en estrados, atendiendo al tipo de proceso y donde no proceden recursos. Se declara cerrada la audiencia y para constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

En razón de ello, mediante providencia del 20 de noviembre de 2017 (folio 26 archivo 1) se libró mandamiento ejecutivo de la obligación de hacer en los términos de la sentencia dictada, disponiéndose:

Se ordena al señor JUAN RICARDO URIBE AGÜERO, que proceda a realizar las obras tendientes a devolver la fachada modificada al estado anterior, atendiendo a la uniformidad de la copropiedad, tal como quedó dicho en la sentencia proferida el 04 de febrero de 2016, en el proceso con radicado 2014-670 y que según expone la parte demandante a folios 20 y s.s de este proceso: *"consiste en el montaje nuevamente del balcón correspondiente al apartamento 401, en cuanto a los parales que sostienen las puertas vidrieras y enmarcan la fachada del apartamento y dan a la zona externa sobre la vía Los Balsos"*

Lo cual deberá hacer dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la notificación del presente auto.

Advirtiéndosele que, de lo contrario, deberá forzarse el cumplimiento de la obligación de hacer, al tenor de lo normado en el artículo 436 del C. G. de. P.

Decisión que se notificó por aviso al ejecutado el día 06 de septiembre de 2018 vía correo certificado (folios 46 a 55 archivo 1), sin que dentro del término oportuno contestara la demanda, formulara excepciones ni acreditara la realización de la obra debida.

En razón de ello, a efectos de verificar el cumplimiento del hecho debido por parte del ejecutado, se llevó a cabo diligencia de inspección judicial el día 13 de junio de 2019 a las 09:30 am, constatándose que el señor URIBE AGÜERO se mantuvo reticente a cumplir la orden impartida por este Despacho mediante providencia del 20 de septiembre de 2014, diligencia en la cual la apoderada de la parte actora solicitó que se efectuara la obra a través de un tercero y por cuenta del demandado.

CONSIDERACIONES

Respecto de la ejecución de las obligaciones de hacer, el Código General del Proceso establece:

Artículo 426. Ejecución por obligación de dar o hacer. Si la obligación es de dar una especie mueble o bienes de género distinto de dinero, el demandante podrá pedir, conjuntamente con la entrega, que la ejecución se extienda a los perjuicios moratorios desde que la obligación se hizo exigible hasta que la entrega se efectúe, para lo cual estimará bajo juramento su valor mensual, si no figura en el título ejecutivo.

De la misma manera se procederá si demanda una obligación de hacer y pide perjuicios por la demora en la ejecución del hecho.

(...)

Artículo 433. Obligación de hacer. Si la obligación es de hacer se procederá así:

1. En el mandamiento ejecutivo el juez ordenará al deudor que se ejecute el hecho dentro del plazo prudencial que le señale y librará ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido en la demanda.

2. Ejecutado el hecho se citará a las partes para su reconocimiento. Si el demandante lo acepta, no concurre a la diligencia, o no formula objeciones dentro de ella, se declarará cumplida la obligación; si las propone, se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo anterior.

3. Cuando no se cumpla la obligación de hacer en el término fijado en el mandamiento ejecutivo y no se hubiere pedido en subsidio el pago de perjuicios, el demandante podrá solicitar, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento de dicho término, que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor; así se ordenará siempre que la obligación sea susceptible de esa forma de ejecución. Con este fin el ejecutante celebrará contrato que someterá a la aprobación del juez.

4. Los gastos que demande la ejecución los sufragará el deudor y si este no lo hiciere los pagará el acreedor. La cuenta de gastos deberá presentarse con los comprobantes respectivos y una vez aprobada se extenderá la ejecución a su valor.

(...)

Artículo 436. Oportunidad para el cumplimiento forzado. El cumplimiento forzado de las obligaciones de hacer, suscribir documentos y destruir lo hecho, no podrá llevarse a efecto sino una vez ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución.
(...)

Artículo 460. Ejecución del hecho debido. Para la ejecución del hecho por un tercero, el otorgamiento de la escritura o la suscripción del documento por el juez, o la destrucción de lo hecho con intervención de aquel, una vez ejecutoriada la sentencia que ordene llevar adelante la ejecución, se dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 433, 434 y 435, sin que ello impida que el proceso continúe para el pago de los perjuicios moratorios y las costas.

El título ejecutivo es un documento necesario para legitimar el derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora, en este caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 305 y 306 del Código General del Proceso, la providencia que sirve de base de la ejecución reúne los requisitos consagrados en dichos artículos y cumplen las condiciones del artículo 442 del C. G. del P., esto es, contienen una obligación clara, expresa y exigible, razón por la cual se libró orden de hacer al hallarse incumplida la obligación y vencido el plazo para su ejecución.

Ahora, las obligaciones de hacer consisten en una acción positiva distinta de dar, esto es, en la prestación de un servicio o la realización de una conducta al acreedor¹. Es por ello que, presentada la demanda, el Juez debe ordenar al deudor que ejecute el hecho al que se obligó dentro del plazo que prudencialmente considere, librando ejecución por los perjuicios moratorios cuando se hubieren pedido. Pero, si el demandado no ejecuta el hecho dentro del término señalado y no se hubiesen solicitado -en subsidio- los perjuicios compensatorios, el demandante podrá solicitar que se autorice la ejecución del hecho por un tercero a expensas del deudor, lo que deberá autorizar el Juez, *“siempre que la obligación sea susceptible de esa forma de ejecución”*, para lo cual el demandante celebrará contrato que someterá a la aprobación del Juez. Y los gastos que demande la ejecución del hecho los sufragará el deudor, si no lo hace, los pagará el acreedor, debiendo presentar la cuenta de gastos junto con los comprobantes respectivo para proseguir la ejecución por dicho valor.

En este caso, el señor JUAN RICARGO URIBE AGÜERO incumplió con la prohibición 6ª del Reglamento de Propiedad horizontal, que dispone:

6. Introducir modificaciones a la parte externa de la fachada o a las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del edificio, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios.

Toda vez que en el apartamento 401 (M.I 001-712234) del que es propietario e integra la Copropiedad actora, efectuó reforma que afecta la fachada del edificio sin que fuera puesta en conocimiento ni mediara aprobación de la Asamblea General de Copropietarios conforme a lo dispuesto en el literal a. del artículo 47 del mismo

¹ Valencia Zea Arturo. Derecho Civil: De las Obligaciones. Tomo III. Décima edición. Pág. 8

Reglamento (Escritura Pública N° 070 del 24 de enero de 2005 de la Notaría 13 del Círculo Notarial de Medellín).

Y pese a que le fue ordenada obligación de hacer mediante auto del 20 de septiembre de 2017, notificada por aviso el 06 de septiembre de 2018, continúa sin efectuar la obra ordenada a efectos de restablecer la fachada del edificio que afectara con la modificación realizada en el balcón del apartamento 401 del que es propietario, pese a que se encuentra superado -en años- el término de treinta días otorgado en el mandamiento de pago para la realización de la obra.

En consecuencia, es procedente dar aplicación a lo preceptuado en los artículos 436 y 460 del Código General del Proceso, esto es, se ordenará seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo por intermedio de un tercero y a expensas del demandado, pues conforme a las obligaciones determinadas en auto del 20 de septiembre de 2017 estas son susceptibles de esa forma de ejecución, y se condenará en costas al ejecutado.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**

RESUELVE

PRIMERO: SEGUIR adelante con la ejecución en favor del EDIFICIO TORRE SEVILLA PROPIEDAD HORIZONTAL en contra de JUAN RICARDO URIBE AGÜERO, para que, ejecutoriada la presente providencia, se ejecute por parte de un tercero y a expensas del deudor, el cumplimiento forzado de la obra determinada en el mandamiento ejecutivo, precisada así:

Realizar en el balcón del apartamento 401 (MI 001-712234) del EDIFICIO TORRE SEVILLA PH, las obras tendientes a devolver la fachada modificada al estado anterior, atendiendo a la uniformidad de la copropiedad, tal como quedó dicho en la sentencia proferida el 04 de febrero de 2016, en el proceso con radicado 2014-670 y que según expone la parte demandante a folios 20 y s.s de este proceso: *"consiste en el montaje nuevamente del balcón correspondiente al apartamento 401, en cuanto a los parales que sostienen las puertas vidrieras y enmarcan la fachada del apartamento y dan a la zona externa sobre la vía Los Balsos"*.

SEGUNDO: ORDENAR al EDIFICIO TORRE SEVILLA PROPIEDAD HORIZONTAL que celebre contrato con un tercero con el fin de que efectúe la obra ordenada en el numeral anterior, y lo someta a aprobación del Juzgado.

TERCERO: ORDENAR al demandado JUAN RICARDO URIBE AGÜERO sufragar los gastos que demande la ejecución de la obra ordenada en el numeral primero de esta resolución, una vez aprobado por el Juzgado el contrato de obra que celebre la Propiedad horizontal demandante, de la siguiente manera:

- a. Pagará al tercero contratado el cincuenta por ciento del valor total del contrato de ejecución de obra antes del inicio de la obra ordenada en el numeral primero de esta providencia.
- b. Pagará al tercero contratado el cincuenta por ciento restante del valor total del contrato de ejecución de obra una vez culminada la obra ordenada en el numeral primero de esta providencia.
- c. Acreditará ante el EDIFICIO demandante, haber efectuado el pago al tercero contratado por ese mismo demandante EDIFICIO TORRE SEVILLA PH, en las mismas fechas en que se realicen los pagos conforme a los porcentajes ordenados en los literales a y b de esta orden.

CUARTO: ORDENAR al demandante EDIFICIO TORRE SEVILLA PH que, en caso de que el demandado JUAN RICARDO URIBE AGÜERO no sufrague los gastos de la obra ordenada en el numeral primero, los pague al tercero contratado para su ejecución.

QUINTO: AUTORIZAR al EDIFICIO TORRE SEVILLA PROPIEDAD HORIZONTAL para que, una vez culminada la obra ordenada en el numeral primero de esta decisión, presente al Juzgado la cuenta de gastos y los comprobantes respectivos que prueben el costo de su realización, para ser sometidos a aprobación.

SEXTO: EXTENDER la presente orden de seguir adelante la ejecución, sobre el valor de los gastos comprobados por concepto de realización de la obra ordenada en el numeral primero de esta decisión, que acredite el EDIFICIO TORRE SEVILLA PROPIEDAD HORIZONTAL, una vez sean (1) aprobados por el Juzgado y, (2) siempre y cuando no sean sufragados por el demandado JUAN RICARDO URIBE AGÜERO en los términos ordenados en el numeral tercero de esta providencia.

Los intereses de mora en el pago de dichos conceptos se liquidarán a la tasa del 6% anual conforme a lo dispuesto en el artículo 1617 del Código Civil.

SÉPTIMO: ORDENAR al demandado JUAN RICARDO URIBE AGÜERO que permita la realización completa de la obra ordenada en el numeral primero de esta decisión, en el apartamento 401 del que es propietario, ubicado en la Calle 12 sur 25 - 253 (293) de Medellín, y que será realizada por un tercero conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.

OCTAVO: CONDENAR en costas al demandado JUAN RICARDO URIBE AGÜERO. Se fija como agencias en derecho, la suma de un millón quinientos cincuenta mil pesos (\$1.550.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOVENO: REQUERIR a las partes para que presenten la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso; únicamente en caso de darse lo ordenado en el numeral sexto de esta parte resolutive.

DÉCIMO: En firme el presente proveído y aprobada la liquidación de costas, y en cumplimiento de los lineamientos trazados en el Acuerdo PSAA13-9984 de 2013 del Consejo Superior de la Judicatura, se ordena la remisión del expediente a la Oficina de Ejecución Civil de Medellín, para su reparto entre los Jueces de Ejecución Civiles Municipales de Ejecución de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE

ANGÉLICA MARÍA TORRES LÓPEZ
Jueza

T

Firmado Por:

Angelica Maria Torres Lopez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 025
Medellin - Antioquia

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:

fdd0b73724202e614df493ce2c504f83d0b965b08c6098b1db4094dac9f51b19

Documento generado en 11/11/2021 03:28:05 PM

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