



**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA**

Radicado: **080013153009 2022 00078 00**  
Proceso: **EJECUTIVO**  
Demandante: **URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAJAURAL**  
Demandado: **GREGORIO GARCIA PEREIRA**

Señora Juez,

A su despacho el proceso de la referencia, informándole que: a) la parte demandada a través de memorial fechado 18 de julio de 2022, y presentado a través de apoderado judicial Doctor Javier José Montañó Cabrales, desde el correo electrónico [javiermc77@outlook.com](mailto:javiermc77@outlook.com), presentó recurso de reposición en contra del mandamiento de pago. B) La parte actora por medio de apoderado judicial y a través de escrito adiado 10 de agosto de 2022, presentado desde el correo [alfredotoledovergara@hotmail.com](mailto:alfredotoledovergara@hotmail.com), aportó escrito de constancia de notificación de la empresa Servicios Postales de Colombia S.A.S, donde se certifica que se envió notificación en fecha 7 de noviembre de 2022 al email [lbosorio1967@gmail.com](mailto:lbosorio1967@gmail.com), y que fue abierto en dicha fecha. C) Del recurso presentado se corrió traslado a la parte atora el 14 de septiembre de 2022. d) El recurso fue descrito por la parte actora el 19 de septiembre de 2022. e) El 16 de noviembre de 2022, la parte demandante solicita al despacho resolver el recurso de reposición presentado contra el mandamiento de pago. Lo anterior para que se sirva proveer Barranquilla, 18 de enero de 2023

Secretario,

HARBEY IVAN RODRIGUEZ GONZALEZ

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL. Barranquilla, jueves diecinueve (19) de enero de dos mil veintitrés (2023).

En atención al informe secretarial que antecede, procede el Juzgado a resolver sobre el recurso de reposición contra el mandamiento de pago de fecha 18 de julio de 2022.

Se evidencia en el plenario, que la parte demandada al haber recurrido el mandamiento de pago en fecha 18 de julio de 2022 se tiene por notificada por conducta concluyente en dicha fecha de conformidad con el artículo 301 del C. G. P.

Del recurso presentado se corrió traslado a la parte atora el 14 de septiembre de 2022, el cual fue descrito por la parte actora el 19 de septiembre de 2022.

Trabada como se encuentra la litis, se procede a desatar el recurso de reposición presentado por la parte demandada a través de apoderado judicial.

- La parte demandada sustenta el recurso en los siguientes hechos:

*“inexistencia de obligación clara y exigible*, al respecto indica que, el valor de las cuotas de administración cobradas sobre el GLOBO 27 2A1 se hace con base en una reunión extraordinaria de la JUNTA DIRECTIVA de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL donde se ordenó el reajuste de los coeficientes de los copropietarios de lotes de manera ilegal y sin tener en cuenta los criterios que ordenan las normas urbanísticas para la clasificación de los lotes en urbanizados y no urbanizados, ya que el lote de mi poderdante que venía siendo clasificado como no urbanizado pasó de la noche a la mañana a ser urbanizado y por ende cobrándose el doble de la cuota de administración que se venía pagando.

Que la decisión tomada por la junta fue objetada por el demandado en la misma reunión; y además, presentó acción de impugnación contra el acta 154 de la Junta Administradora que da cuenta de la reunión del 24 de septiembre de 2020, que precisamente lo discutido fue la actitud arbitraria en la fijación de cuotas.

Que, tan cierta es la falta de claridad de las obligaciones cobradas por los dos lotes que el apoderado de la parte demandante, mediante escrito de 22 de marzo de 2022 cobra por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias la suma de 100.790.992 por el folio 040-507108 y la suma de \$ 123.011.644 por cuotas ordinarias y extraordinarias del lote con

folio 040-394066 mientras que en la demanda por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias cobra 79'216.026 por el lote con folio 040-507108 y la suma de 97.022.748 por el lote con folio 040-394066.

Por otro lado, alega que, “no hay prueba de que las prestaciones sean sucesivas y a futuro a partir del mandamiento de pago”: que, el artículo 167 se establece el principio del onus probando, según el cual, las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, que por lo tanto incumbe al ejecutante demostrar que las cuotas periódicas son sobrevivientes, es decir, que se causarán y serán exigibles en lo sucesivo, pero de las pruebas aportadas por el ejecutante con su demanda no se aprecia que se deban pagar las cuotas que en lo sucesivo se causen a partir del mandamiento de pago, ni siquiera en los propios certificados de administración hay prueba de que las cuotas será exigibles hacia futuro, entonces, si tales pruebas no fueron aportadas por el ejecutante no puede la autoridad jurisdiccional reemplazar a la parte o dar por probado algo que la parte demandante debía demostrar.

- Por su cuenta, la parte actora manifiesta:

Que el argumento de esta inconformidad va encaminado al acta de la reunión de la Junta Directiva de la Urbanización Lomas de Caujaral, que la obligación es clara y exigible y la certificación que se anexa como título base de recaudo señala la obligación con su respectivo monto mes por mes y fecha de vencimiento.

Que dentro de las funciones legales que tiene el administrador de propiedad horizontal el artículo 51 en el numeral 8 de la Ley 675 de 2001, señala: “Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”.

Que la misma ley contempla una facultad muy especial que le otorga al administrador en el artículo 48, indicando lo siguiente: solo podrá exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

En cuanto a que no hay prueba de que las prestaciones sean sucesivas y a futuro a partir del mandamiento de pago manifiesta que, cuando se trata de cobrar prestaciones periódicas, como lo es en el presente caso (cuotas ordinarias y extraordinarias), la orden de pago comprende tanto las cuotas vencidas como las que se causen en el curso del proceso hasta que se verifique el pago total de las mismas. Situación que se da en el presente caso, pues se trata de obligaciones de tracto sucesivo.

- A hora bien, la URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAJAURAL - Unidad Inmobiliaria Cerrada de propiedad Horizontal, identificada con Nit 900.054.824-9; presentó, DEMANDA EJECUTIVA de mayor cuantía en contra del señor GREGORIO GARCIA PEREIRA, identificado con cédula de ciudadanía N° 7.444.421.

Como título de recaudo ejecutivo aportó ejemplares escaneados en formato PDF de los Certificados expedidos por la Administradora de la Urbanización Lomas de Caujaral de fecha 8 de marzo de 2022, donde figura expresa, detallada y concretamente el valor adeudado mes a mes de las unidades inmobiliarias cerradas de propiedad Horizontal Globo 27-2 A 1 y Globo 5-1. Además, aporta como anexo certificado expedido por la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, mediante el cual certifican la inscripción y registro de la resolución de la personería Jurídica de la demandante.

Mediante auto de 05 de mayo de 2022, se libró mandamiento de pago por las expensas comunes y cuotas extraordinarias de inmueble sometido a propiedad horizontal conforme a los artículos 422, 426, 428, y 429 del Código de General del Proceso, artículos 29, 30, 48 y 79 de la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, habida cuenta que se aportó la

certificación expedida por la administradora de la copropiedad demandante (URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAJARAL), la cual da cuenta de cada una de las cuotas de administración y demás expensas que adeuda el demandado por las unidades Globo 27-2 A 1 y Globo 5-1, documento que a la vista del despacho constituyó título ejecutivo con fuerza para librar el mandamiento de pago por los siguientes valores:

- Por la unidad inmobiliaria cerrada de propiedad Horizontal GLOBO 27-2 A 1 la suma de cincuenta y dos millones ochocientos nueve mil novecientos noventa y nueve pesos m/l (\$52.809.999,00) por concepto de las cuotas ordinarias; más la suma de veintiséis millones cuatrocientos seis mil veintisiete pesos (\$26.406.027) correspondiente a las cuotas extraordinarias; y la suma equivalente a los intereses de mora generados desde el 01 de junio de 2021 hasta el pago total de la obligación.
- Por la unidad inmobiliaria cerrada de propiedad Horizontal GLOBO 5-1 la suma de sesenta y cuatro millones novecientos trece mil ochocientos ochenta y ocho pesos (\$64.913.888,00) por concepto de cuotas ordinarias; más la suma de treinta y dos millones ciento ocho mil ochocientos sesenta mil pesos (\$32.108.860) correspondiente a las cuotas extraordinarias; y la suma equivalente a los intereses de mora generados desde el 01 de junio de 2021 hasta el pago total de la obligación.
- Por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se vayan causando con el transcurso del proceso.

En el sub lite, se observa que la parte actora presentó las certificaciones expedidas por la administradora de la Urbanización privada Lomas del Caujaral Unidad Inmobiliaria cerrada. Además de ello, en acta de junta administradora número 154 de fecha 24 de septiembre de 2020, donde consta que se aprobó entre otros el recaudo de cota ordinaria con valor retroactivo y el cobro de cuota extraordinaria por \$946 mil aprobada por la Asamblea para ser cobrada en 9 meses, con destino a cubrir el desfinanciamiento de la copropiedad por mayor valor en las pobras ejecutadas y que fue aprobada por unanimidad por la junta administradora.

Si bien es cierto, la parte demandada allegó al plenario copia de auto de impugnación de acta de asamblea, y que al visualizar tal probanza no arroja plena claridad que exista convergencia o plena identidad que determine que tal acta impugnada corresponda al acta de asamblea en mención. Además, no es menos cierto que la acción presentada contra el acta de asamblea no interrumpe sus efectos jurídicos a menos que medie una medida cautelar provisional u orden judicial definitiva que invalide sus efectos. Así mismo cabe indicar que los certificados allegados como elementos de recaudo ejecutivo cumplen con la formalidad que exige la ley 675 de 2001 en armonía con el artículo 422 del C. G. P., por ello el mandamiento estuvo por bien librado por lo tanto los fundamentos del recurrente no tienen lugar.

De conformidad con las razones expuestas, el Juzgado,

## RESUELVE

Primero: No reponer el auto de 05 de mayo de 2022, mediante el cual se ordenó mandamiento de pago, conforme lo expuesto en la parte motiva.

Segundo: Tener por notificada por conducta concluyente a la parte demandada de conformidad con el artículo 301 del C. G. P.

Tercero: Reconocer personería jurídica al doctor JAVIER JOSÉ MONTAÑO CABRALES, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N°72.187.147, y portador de la tarjeta profesional N°95050 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado judicial del demandado GREGORIO GARCIA PEREIRA, en los términos y facultades conferidas. Certificado de antecedentes disciplinarios negativo N°2384172 expedido por el consejo Superior de la Judicatura, email: [javiermc77@outlook.com](mailto:javiermc77@outlook.com)

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jcao

**Firmado Por:**  
**Clementina Patricia Godin Ojeda**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 09 Oral**  
**Barranquilla - Atlantico**

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: **8cb503bdc4aa9fed04eca36067b251a3c1a93d8a1d5cd93758514fc9fa27dc2c**

Documento generado en 19/01/2023 09:15:02 AM

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