



Julio Dos (02) del año dos mil veintiuno (2.021).-

FIJACIÓN EN LISTA RECURSO DE REPOSICIÓN ARTÍCULO 110

RAD. #	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	MOTIVO NOTIF.
01-2020-00457	EJECUTIVO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO	EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.	TRASLADO RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO DE FECHA 23 de MARZO DE 2021, CORREGIDO MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA 5 DE ABRIL DE 2021

Para dar cumplimiento a lo ordenado en el Art.110 del C.G.P. y por el Acuerdo PCSJA-20-11567 de junio 5 de 2020 en su artículo 5º. se fija la presente lista en un lugar público de la página web del Juzgado 1º. Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla por el término de un (1) día, hoy Dos (02) de Julio de 2021, desde las 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m.

El término de traslado empieza a correr el día Seis (06) de Julio de 2.021 a las 8:00 a.m., vence el día Ocho (08) Julio - 2.021 a las 5:00 p.m.
El secretario, LUIS MANUEL RIVALDO DE LA ROSA

Firmado Por:

**LUIS MANUEL RIVALDO DE LA ROSA
SECRETARIO**

SECRETARIO - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE 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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad
Calle 40 N° 44-80 piso 7
Teléfono 3042628274

Código de verificación: **15d4286cdf84262f9b0d3fbac5d01184fc6f115733a90113feb78b17096a5470**
Documento generado en 02/07/2021 09:12:22 AM

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

RECURSO DE REPOSICION AUTO MANDAMIENTO DE PAGO EJECUTIVO CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PH VS EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS RAD 08001405300120200045700. PARTE 1

JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS <josemarinomejia@hotmail.com>

Mié 30/06/2021 4:25 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla <cmun01ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: juliaelenabolivar.abg@gmail.com <juliaelenabolivar.abg@gmail.com>; admiparqueparaiso@gmail.com <admiparqueparaiso@gmail.com>; JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS <josemarinomejia@hotmail.com>

 8 archivos adjuntos (7 MB)

RECURSO REPOSICION MANDAMIENTO PAGO EJECUTIVO CONJUNTO PARQUE PARAISO VS EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS RAD. 08001405300120200045700.pdf; EYRL PARQUE PARAISO.pdf; Anexo 1. Sentencia C-929-07 CORTE CONSTITUCIONAL.pdf; Anexo 2. 2010-542 EJECUTIVO CUOTAS ADMINISTRACIÓN VS DNE.pdf; a. QUILLA-21-035864 COPIAS RESOLUCION CONSTANCIA EJECUTORIA BARBA.pdf; b. Verbal Edificio Parque Paraiso vs CRPPPH 6 Circuito.pdf; c. Auto Admisorio dda 20210112.pdf; d. ACTA DE NO CONCILIACION FUNDACION LIBORIO MEJIA.pdf;

Señora:

KATHERINE IVON MENDOZA NIEBLES.

Juez Primero Civil Municipal de Oralidad
de Barranquilla.
E. S. D

RADICADO: 08001405300120200045700
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO PH
DEMANDADO: EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S.
ACTUACIÓN: APORTA MEMORIALES

JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.178.421 de Barranquilla, abogado en ejercicio poseedor de la Tarjeta Profesional de Abogado No 82050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos y apoderado general de la sociedad **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.**, demandada dentro del proceso de la referencia; **MANIFIESTO QUE:**

Anexo con el presente correo electrónico los siguientes memoriales:

RECURSO DE REPOSICION AUTO MANDAMIENTO DE PAGO

Se acompaña además:

Certificado de Existencia y Representación Legal Edificio Parque Paraíso
Anexo 1. Sentencia C-929-07 Corte Constitucional
Anexo 2. 2010-542 TSDJ Bogotá D.C. Ejecutivo Cuotas Administración Vs DNE

PRUEBAS

DOCUMENTALES.

- a. Copia de la Comunicación QUILLA-21-035864 del 18 de febrero de 2021 y sus anexos donde se remiten las copias de los actos administrativos de inscripción del señor BARBA y su constancia de notificación y ejecutoria.
- b. Copia de la Demanda verbal de Edificio Parque Paraíso SAS vs Conjunto Residencial Parque Paraíso
- c. Auto Admisorio de la demanda Verbal Rad. 08001-31-53-006-2020-00207-00
- d. Constancia de No Conciliación expedida por el Centro de Conciliación de la Fundación Liborio Mejía.
- e. Escritura Pública 1935 de 2017 Notaria 6a de Barranquilla. Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- f. Escritura 0217 De 21-02-2019 Notaria 6a de Barranquilla. Modifica Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- g. Correos electrónicos enviados y recibidos al representante legal de la parte demandada (deben aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247° del CGP).
- h. Cuenta de Cobro radicada.
- i. Acta Oficina de Gestión del Riesgo de la Alcaldía de Barranquilla.
- j. Carta donde la Administración se negaba a pagar el mantenimiento de los ascensores
- k. 09-09-2020 PAGO SCALA ASCENSORES 14.500.000
- l. Correo electrónico mediante el cual se informa la presentación de la demanda (debe aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247° del CGP).
- m. Correo electrónico mediante el cual se notifica el auto admisorio de la demanda Verbal de Mayor Cuantía (debe aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247° del CGP).
- n. Copia de la Renuncia de Ruben Barba
- o. Solicito se tenga como prueba la copia de los siguientes documentos, que se aportan en copia escaneada con la presente, cuyos originales reposan en nuestra contabilidad y de ser ordenado por el Juez se pondrán a su disposición para el cotejo correspondiente:

Pruebas de los pagos realizados:

1	DIAN	RECIBO DE PAGO RETENCION EN LA FUENTE DEL MES DE MAYO DEL 2019	DE PAGO
2	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101802090474 FEBRERO-18	PAGO Y FRA.

3	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101803081543 MARZO-18	PAGO Y FRA.
4	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101804086327 ABRIL-18	PAGO Y FRA.
5	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101805084787 MAYO-18	PAGO Y FRA.
6	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101806084239 JUNIO-18	PAGO Y FRA.
7	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101807089858 JULIO-18	PAGO Y FRA.
8	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101808091259 AGOSTO-18	PAGO Y FRA.
9	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101810033089 OCTUBRE-18	PAGO Y FRA.
10	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101811020075 NOVIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
11	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812016154 DICIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
12	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812118438 ENERO-19	PAGO Y FRA.
13	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101902029448 FEBRERO-19	PAGO Y FRA.
14	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101903018387 MARZO-19	PAGO Y FRA.
15	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101904035558 ABRIL-19	PAGO Y FRA.
16	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101809029406 SEPTIEMBRE -18	PAGO Y FRA.
17	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101905028413 MAYO 19 Y ANTERIOR	PAGO Y FRA.
18	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101906018836 JUNIO 19	PAGO Y FRA.
19	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101909050067 SEPTIEMBRE 19 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
20	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101910034828 OCTUBRE 19	PAGO Y FRA.
21	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102002034623 FEBRERO-20 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
22	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102003028667 MARZO 20	PAGO Y FRA.
38	FINESA	POLIZA SEGUROS JULIO	DE PAGO
39	FINESA	POLIZA SEGUROS MAYO	DE PAGO
40	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.920 MANTENIMIENTO MES DICIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
41	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.850 MANTENIMIENTO MES NOVIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
42	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.972 MANTENIMIENTO MES ENERO 2019	PAGO Y FRA.
43	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.973 MANTENIMIENTO MES FEBRERO 2019	PAGO Y FRA.
47	TRIPLE A	FACTURA No 11045374091 AAA MES DE JULIO-19	PAGO Y FRA.
48	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 004-2019 Administracion CRPP PH abril 1-16 2019	PAGO Y FRA.
49	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 005-2019 Administracion CRPP PH abril 17-30 2019	PAGO Y FRA.
50	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00971 SERVICIO ADMINISTRADOR JUNIO-19	PAGO Y FRA.
51	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00982 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-	PAGO Y FRA.

		19	
52	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1016 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	PAGO Y FRA.
53	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1051 SERVICIO ADMINISTRADOR AGOSTO-19	PAGO Y FRA.
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
55	SCALA	MANTENIMIENTO JUNIO 2019 FACTURA 70644	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO JULIO 2019 FACTURA 71642	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO AGOSTO 2019 FACTURA 72374	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2019 FACTURA 73466	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO OCTUBRE 2019 FACTURA 74281	PAGO Y FRA.

Dadas las limitaciones de los correos electrónicos para carga de información, las pruebas pueden ser descargadas de este link:

<https://www.dropbox.com/sh/n46uow16cqb7lm1/AAC7RF0QNskqysBjrrLgScnha?dl=0>

Si no pueden descargarse los anexos del link, fijar fecha y hora para hacer entrega en medio físico o magnético de las mismas.

Estos documentos que serán enviados por correo electrónico deben entenderse recibidos en debida forma por este medio electrónico conforme lo dispuesto en el art. 109 del CGP y el decreto 806 de 2020.

Favor acusar recibo del memorial en mención.

Se remite en copia a las demás partes conocidas para efectos del traslado del decreto 806 de 2020

NOTIFICACIONES

Se remite este correo desde el correo de notificaciones judiciales de la compañía, para efectos legales, pero todas las comunicaciones y notificaciones las recibiré en el correo electrónico josemarinomejia@hotmail.com

Atentamente,

JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS

C.C. 72.178.421 de Barranquilla

T.P. 82050 de C.S. de la J.

Enviado desde [Correo](#) para Windows 10



Libre de virus. www.avg.com

Señora:

KATHERINE IVON MENDOZA NIEBLES.

Juez Primero Civil Municipal de Oralidad
de Barranquilla.

E. S. D

RADICADO: 08001405300120200045700
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO PH
DEMANDADO: EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S
ACTUACIÓN: REPOSICION AUTO MANDAMIENTO DE PAGO GENERADO 19 DE
MARZO DE 2021

JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.178.421 de Barranquilla, abogado en ejercicio poseedor de la Tarjeta Profesional de Abogado No 82050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos y apoderado general de la sociedad **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.**, demandada dentro del proceso de la referencia; en la oportunidad legal descorro el traslado conferido y **MANIFIESTO QUE:**

Interpongo recurso de reposición en contra del auto generado el 19 de marzo de 2021, corregido por el auto del 06 de abril de 2021, por medio del cual se admitió la presente demanda, se dictó mandamiento de pago y luego se corrigió este, el cual a la fecha no nos ha sido notificado formalmente ni se nos ha permitido el acceso al expediente completo, para que previos los trámites legales se ordene lo siguiente:

PETICIONES

1. Se revoque el auto recurrido y en su lugar se ordene el rechazo de la demanda
2. Se condene en costas a la parte demandante

NOTA PREVIA

Según manifiesta mi poderdante, ellos no han recibido a la fecha ninguna notificación dentro del proceso de la referencia, sin embargo tuvimos conocimiento de la existencia del proceso (no de su contenido) por lo cual hemos solicitado se otorgue acceso al expediente completo, solicitudes que hasta la fecha no han tenido respuesta en mi canal digital que fue registrado para tal fin, por lo cual no hemos podido conocer el expediente completo y se dificulta nuestro ejercicio del derecho de contradicción y defensa, sin embargo interponemos este recurso teniendo en cuenta los antecedentes de las relaciones con los demandantes y la información a la que hemos podido acceder hoy.

Dado lo anterior, me reservo el derecho ampliar este recurso una vez haya conocido la totalidad del expediente.

FUNDAMENTO DEL RECURSO

Fundamento el recurso interpuesto en las siguientes causales y en los siguientes hechos:

A. INDEBIDA REPRESENTACION DE LA PARTE DEMANDANTE.

Las actuaciones del presente proceso relacionadas con la representación legal de la persona jurídica de la parte demandante, anteriores todas a noviembre de 2020 (poder 27 de octubre de 2020, certificado de existencia y representación legal del 27 de julio de 2020 y supuesto título de ejecución del 26 de octubre de 2021) han sido desarrolladas y/o ejercida por el señor RUBEN HERMINIO BARBA, quien a la fecha de la certificación que sirve de base a la ejecución, ni a la fecha de otorgamiento del poder, ni a la fecha de presentación de la demanda, ni a la fecha de admisión de la misma, era el representante legal inscrito de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PH, por cuanto el acto administrativo que ordenada su inscripción no se encontraba en firme, por no haber sido resueltos los recursos que mi poderdante, presento contra el acto de inscripción y por lo tanto CARECIA DE FUERZA EJECUTORIA y no surtía efectos legales de conformidad con lo dispuesto en el art. 87º del CPACA.

Lo anterior era de pleno conocimiento del señor Barba y su apoderada que fueron informados por mi poderdante de la situación y se le solicitó copia del acto administrativo ejecutoriado, el cual nunca entregaron y aportaron al presente proceso una certificación expedida por el sistema de la Alcaldía de Barranquilla, que a nombre de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, contiene una falsedad ideológica, certificando la representación legal del señor Barba, pese a que dicho acto estaba recurrido.

Lo anterior se evidencia con la constancia de notificación y ejecutoria de los actos administrativos que ordenen la inscripción del administrador de la copropiedad y resuelven los recursos, según la cual el acto de inscripción del señor BARBA solo quedó en firme el 23 de diciembre de 2020 así:



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA / Soy **BARRANQUILLA**

NIT 890.102.018-1



CONSTANCIA DE EJECUTORIA Y FIRMEZA (Exp. N° ADO-2079)

Que mediante Resolución No. 0048 de 13 de febrero de 2020, se ordenó inscribir en el registro de propiedad horizontal del Distrito de Barranquilla al señor RUBEN HERMINIO BARBA, como administrador y representante legal de CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAIO. El mencionado Acto Administrativo fue debidamente notificado el día 18 de febrero de 2020. Contra dicho Acto se presentó los recursos de Ley precedentes, mediante Resolución No. 213 de 26 junio de 2020, se dio resolución al recurso, notificado por correo certificado 21 de diciembre de 2020, Como constancia y conforme a lo dispuesto en el numeral 3 artículo 87 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, quedó debidamente ejecutoriado el día 23 de diciembre de 2020.

GINA RODRIGUEZ OJEDA
Asesor de Despacho

Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público

Proyectado: Eduardo L. E.

Sobre el particular, como referencia doctrinal, nos permitimos presentar el aparte del concepto contenido en el Oficio 220-138242 del 03 de Octubre de 2013 de la Supersociedades, citado por esa misma Entidad en el OFICIO 220-208921 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2016, referido a “LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN INTERPUESTOS CONTRA LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS EN EL REGISTRO MERCANTIL, SUSPENDEN LA FIRMEZA DEL ACTO IMPUGNADO”; sobre el particular se precisa que:

“Adicionalmente, teniendo en cuenta que el asunto gira en torno a los efectos del recurso de apelación y reposición contra actos de inscripción en el Registro Mercantil es preciso observar que este, es tema que le compete a la Superintendencia de Industria y Comercio.

Sin perjuicio de lo anterior, a título meramente ilustrativo es pertinente efectuar las siguientes consideraciones jurídicas a partir del pronunciamiento emitido a través de Oficio 220-138242 del 03 de Octubre de 2013.

“Conforme lo establece el artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (anterior artículo 55 del C.C.A.), “*Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo*”, es decir, mientras se resuelve el recurso interpuesto contra el acto inscrito éste no cobra firmeza dada la suspensión de que ha sido objeto por mandato de la ley; por ende, el recurso de reposición o de apelación debidamente presentado en contra de la inscripción respectiva, tiene como consecuencia la suspensión del acto de inscripción pretendido.

(...)

Por su parte, se tiene que el numeral 4º del artículo 29 del Ord. Cit. (Código de Comercio) señala que “...los actos y documentos sujetos a registro no producirán efecto respecto de terceros sino a partir de la fecha de su inscripción.”

Consecuente con lo anterior, la jurisprudencia y la doctrina en la materia, coinciden en afirmar que los recursos por vía gubernativa tienen la virtualidad de suspender los efectos o impedir la ejecución del acto impugnado, en tanto que entre tanto éstos se resuelvan el acto no cobra firmeza, luego no resulta ejecutivo, ni ejecutorio.

En este orden de ideas, frente al tema objeto de consulta habrá de colegirse que si lo que se impugna es la inscripción de las decisiones o actos que constan en el cuerpo del acta que da cuenta de una reforma estatutaria, tal modificación podrá aplicarse hasta tanto se adopte una decisión de fondo por parte de la entidad registral...”

Los demandantes lo sabían y pese a las solicitudes efectuadas para que verificaran su situación legal se negaron a hacerlo y ampararon dolosamente en un error procedimental de la Secretaria de Control Urbano, que incluye en su pagina web actos administrativos que no se encuentran en firme.

Esto constituye una causal de causal de rechazo de la demanda conforme el numeral 1º del artículo 90º del CGP y de excepción previa por indebida representación de la parte demandante conforme el numeral 4º del artículo 100 Del CGP.

B. EL TITULO NO ES ORIGINAL NI ESTA SUSCRITO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD EN FIRME.

Conforme se manifiesta en el artículo 48º de la ley 675 de 2001, para los procesos ejecutivos se requerirá como título ejecutivo contentivo de la obligación el certificado expedido por el administrador, lo cual como se explica en el aparte anterior no sucede, por cuanto quien suscribe la certificación no tenía en ese momento la calidad de representante legal de la Copropiedad.

Además, que no reposa en los documentos conocidos ninguna actuación dirigida a dar autenticidad al documento que se predica como título valor dentro del presente proceso, simplemente se admitió como válida una copia de una certificación sin ninguna verificación sobre su autenticidad o veracidad, lo cual por demás no nos consta.

Mi poderdante **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.** es la **PROPIETARIA INICIAL** del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se sometió al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001 y se estableció el Reglamento De Propiedad Horizontal, mediante la escritura pública número **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935)** de fecha **CINCO (5) de DICIEMBRE de 2017**, otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública número doscientos diecisiete (217) del VEINTIUNO (21) de FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019), ambas inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No **040 - 536930** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuya personería jurídica fue reconocida mediante la resolución No 0284 de 2018.

Conforme lo que se establece en el artículo 95º del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Propietario Inicial ejercería la administración provisional de la Copropiedad hasta tanto quedara inscrito el nuevo administrador, lo cual solo sucedió hasta el 23 de diciembre de 2020 (hoy ya el señor BARBA ya no es el administrador por renuncia presentada a partir del 30 de diciembre), pues mi poderdante nunca fue notificado en debida forma de la inscripción del administrador definitivo que debía reemplazarlo. (negación indefinida no requiere prueba art. 167º CGP)

Por lo anterior, tanto para la época de escrituración, como para la época de presentación de la demanda, la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS era quien continuaba ejerciendo la administración provisional de la Copropiedad, así algunos copropietarios se la hubieran tomado de facto e impuesto administradores, cuyos actos no estaban en firme.

Esto constituye una causal de no admisibilidad de la demanda conforme lo disponen el numerales 2º del art. 90º del CGP y es causal de excepción previa por ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales conforme el numeral 5º del artículo 100 Del CGP.

C. **EL TITULO EJECUTIVO NO ES CLARO EXPRESO NI EXIGIBLE Y FALTA A LA VERDAD SOBRE EL ESTADO DE LA OBLIGACION.**

El contenido de las supuestas deudas que se encuentran contenidas en el título ejecutivo constituido en una certificación suscrita por quien no era el representante legal en firme, al momento de su suscripción, no refleja la verdad sobre el estado de las cuentas entre la Copropiedad y mi poderdante, según lo cual, conforme lo dispone el art. 99º del Reglamento de Propiedad Horizontal, EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS ha pagado por obligaciones que debieron ser asumidas por la Copropiedad más de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$167.493.887)**, suma que los administradores de facto de la copropiedad se han negado a reconocer e incluir en la contabilidad del Conjunto Residencial, apareciendo deudas que no corresponden a la realidad y desconociendo todos los pagos que se hicieron.

El artículo 99º del RPH (escritura pública número 217 del 21 de febrero de 2.019), dispone:

su nombre como copropietario del proyecto terminado.-----
El propietario inicial no está obligado en ningún momento, salvo mera liberalidad, a subsidiar todo o en parte el presupuesto general de gastos del Edificio mientras dure la administración provisional. Todo gasto en que incurra para el normal funcionamiento del Edificio será a cargo de la persona jurídica de la copropiedad y podrá ser cobrado a la Administración Provisional, y en caso de no ser suficientes los recursos para el pago antes de la entrega definitiva, el valor pendiente de pago se establecerá en la contabilidad y en el acta de entrega, pudiendo cobrar dicho valor por vía judicial si el administrador definitivo no se aviene a pagarlo.-----

Desde el mes de abril de 2019, unas personas que se autodenominan miembros del pretendido Consejo de Administración de la Copropiedad, se han apoderado de facto de la Administración del Edificio, designando administradores y tomándose las cuentas de la Copropiedad y realizando actos que no le corresponden por no encontrarse en firme el acto de inscripción; lo cual no puede ser coonestado por mi poderdante, so pena de ser considerado cómplice y sujeto a los mismos reproches que se deben imputar a quienes han participado en estos actos contrarios a la ley.

Teniendo en cuenta que los actos administrativos objeto de los recursos no quedaron en firme, por no haberse notificado a todos los interesados y/o afectados ni resuelto los recursos que se han presentado contra ellos, era obligación de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Barranquilla, remover estas designaciones de la página web de la Entidad y reconocer la vigencia de la representación del anterior Administrador Provisional designado, quien pese a ser el real administrador en derecho, no pudo ejercer sus obligaciones por la toma de facto de la Administración.

A la fecha de la demanda, aparecía como administrador de la Copropiedad el señor **RUBEN BARBA**, cuya designación ha sido demandada por mi poderdante y el acto de inscripción fue debidamente impugnado y su designación solo quedó en firme el 23 de diciembre de 2020 como evidencia la constancia de notificación y ejecutoria del acto administrativo que ordena su inscripción, quien además renunció a partir del 30 de diciembre de 2020, lo cual fue comunicado a la Secretaria de Control Urbano para la designación del nuevo administrador.

Mi poderdante se encontraba preocupado por las implicaciones legales y económicas que puede tener para la copropiedad un accionar de la asamblea contrario a las normas legales y reglamentarias que rigen al **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Por lo anterior no era posible consignar los recursos de las cuotas de copropiedad de los inmuebles de propiedad de mi poderdante, pues los mismos caerían en manos de personas, que, a su juicio, estaban incurriendo en una administración de facto.

Dada la terrible situación del Conjunto, merced a las acciones irregulares de los administradores de facto y su negligencia administrativa, la Copropiedad **NO CUMPLIÓ CON EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES ECONOMICAS**, por lo cual se vio en riesgo de corte de servicios públicos, incapacidad de pagar a los administradores, no pago de las cuotas de

mantenimiento de los ascensores y otros gastos esenciales, que tuvieron que ser asumidos por mi poderdante en virtud de lo dispuesto en las facultades que le otorga el art. 99° del RPH de la Copropiedad, los cuales a la fecha adeuda la Copropiedad al Propietario Inicial.

En virtud de lo anterior mi poderdante, se ha vio obligado a pagar por la COPROPIEDAD, obligaciones económicas esenciales, por valor de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$167.493.887)**. para prevenir perjuicios y daños irremediables a los Copropietarios. Estos pagos corresponden a:

#	ENTIDAD	CONCEPTO	FECHA FACTURA	VALOR	FECHA PAGO	VALOR	VALORES RECLAMADO A COPROPIEDAD	SOPORTE
1	DIAN	RECIBO DE PAGO RETENCION EN LA FUENTE DEL MES DE MAYO DEL 2019	2019-06-19	\$ 115.000,00	2019-06-19	\$ 115.000,00	\$ 115.000,00	DE PAGO
2	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101802090474 FEBRERO-18	2018-02-16	\$ 2.858.830,00	2018-03-06	\$ 2.858.830,00	\$ 726.627,00	PAGO Y FRA.
3	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101803081543 MARZO-18	2018-03-14	\$ 2.822.370,00	2018-03-20	\$ 2.822.370,00	\$ 2.752.349,00	PAGO Y FRA.
4	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101804086327 ABRIL-18	2018-04-17	\$ 6.078.790,00	2018-04-18	\$ 6.078.790,00	\$ 5.377.042,00	PAGO Y FRA.
5	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101805084787 MAYO-18	2018-05-17	\$ 8.753.570,00	2018-05-25	\$ 8.753.570,00	\$ 7.266.273,00	PAGO Y FRA.
6	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101806084239 JUNIO-18	2018-06-16	\$ 10.229.250,00	2018-06-26	\$ 10.229.250,00	\$ 7.535.975,00	PAGO Y FRA.
7	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101807089858 JULIO-18	2018-07-19	\$ 5.937.750,00	2018-07-27	\$ 5.937.750,00	\$ 4.157.779,00	PAGO Y FRA.
8	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101808091259 AGOSTO-18	2018-08-18	\$ 3.387.190,00	2018-08-30	\$ 3.387.190,00	\$ 1.017.278,00	PAGO Y FRA.
9	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101810033089 OCTUBRE-18	2018-10-05	\$ 4.228.990,00	2018-10-18	\$ 4.228.990,00	\$ 4.069.113,00	PAGO Y FRA.
10	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101811020075 NOVIEMBRE-18	2018-11-04	\$ 5.806.820,00	2018-11-26	\$ 5.806.820,00	\$ 5.377.042,00	PAGO Y FRA.
11	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA	2018-12-04	\$ 8.510.950,00	2018-12-19	\$ 8.510.950,00	\$ 6.539.646,00	PAGO Y FRA.

		11101812016154 DICIEMBRE-18						
12	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812118438 ENERO-19	2018-12-24	\$ 9.512.060,00	2019-01-16	\$ 9.512.060,00	\$ 8.138.225,00	PAGO Y FRA.
13	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101902029448 FEBRERO-19	2019-02-05	\$ 9.471.260,00	2019-02-25	\$ 9.471.260,00	\$ 6.204.612,00	PAGO Y FRA.
14	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101903018387 MARZO-19	2019-03-05	\$ 9.743.260,00	2019-03-18	\$ 9.743.260,00	\$ 6.862.676,00	PAGO Y FRA.
15	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101904035558 ABRIL-19	2019-04-06	\$ 11.423.230,00	2019-04-25	\$ 11.423.230,00	\$ 7.238.714,00	PAGO Y FRA.
16	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101809029406 SEPTIEMBRE -18	2018-09-05	\$ 3.718.850,00	2018-10-08	\$ 3.718.850,00	\$ 2.235.207,00	PAGO Y FRA.
17	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101905028413 MAYO 19 Y ANTERIOR	2019-05-04	\$ 3.963.910,00	2019-05-31	\$ 3.963.910,00	\$ 3.963.910,00	PAGO Y FRA.
18	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101906018836 JUNIO 19	2019-06-05	\$ 2.938.800,00	2019-06-15	\$ 2.938.800,00	\$ 2.938.800,00	PAGO Y FRA.
19	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101909050067 SEPTIEMBRE 19 Y ANTERIORES	2019-09-10	\$ 14.412.760,00	2019-10-04	\$ 14.412.760,00	\$ 14.412.760,00	PAGO Y FRA.
20	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101910034828 OCTUBRE 19	2019-10-05	\$ 5.800.940,00	2019-12-20	\$ 5.800.940,00	\$ 5.800.940,00	PAGO Y FRA.
21	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102002034623 FEBRERO-20 Y ANTERIORES	2020-02-05	\$ 14.827.670,00	2020-02-28	\$ 14.827.670,00	\$ 14.827.670,00	PAGO Y FRA.

22	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102003028667 MARZO 20	2020-03-04	\$ 25.319.920,00	20/03/2020	\$ 530.100,00	\$ 530.100,00	PAGO Y FRA.
38	FINESA	POLIZA SEGUROS JULIO	NO APLICA	NO APLICA	2019-07-02	\$ 626.285,00	\$ 626.285,00	DE PAGO
39	FINESA	POLIZA SEGUROS MAYO	NO APLICA	NO APLICA	2019-05-30	\$ 647.624,00	\$ 647.624,00	DE PAGO
40	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.920 MANTENIMIENTO MES DICIEMBRE 2018	2018-12-01	\$ 1.547.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.001,00	\$ 1.300.001,00	PAGO Y FRA.
41	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.850 MANTENIMIENTO MES NOVIEMBRE 2018	2018-11-01	\$ 1.547.000,00	2019-05-27	\$ 32.505,00	\$ 32.505,00	PAGO Y FRA.
42	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.972 MANTENIMIENTO MES ENERO 2019	2019-05-15	\$ 1.300.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00	PAGO Y FRA.
43	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.973 MANTENIMIENTO MES FEBRERO 2019	2019-05-15	\$ 1.300.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00	PAGO Y FRA.
47	TRIPLE A	FACTURA No 11045374091 AAA MES DE JULIO-19	2019-07-15	\$ 445.158,00	2019-08-08	\$ 445.158,00	\$ 445.158,00	PAGO Y FRA.
48	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 004- 2019 Administracion CRPP PH abril 1- 16 2019	2019-04-16	\$ 1.345.493,00	2019-04-06	\$ 1.345.493,00	\$ 1.345.493,00	PAGO Y FRA.
49	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 005- 2019 Administracion CRPP PH abril 17- 30 2019	2019-06-25	\$ 1.177.307,00	2019-05-21	\$ 1.177.307,00	\$ 1.177.307,00	PAGO Y FRA.
50	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00971 SERVICIO ADMINISTRADOR JUNIO-19	2019-06-14	\$ 3.800.000,00	2019-06-25	\$ 3.794.227,00	\$ 3.794.227,00	PAGO Y FRA.
51	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00982 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	2019-07-08	\$ 3.800.000,00	2019-07-13	\$ 3.790.831,00	\$ 3.790.831,00	PAGO Y FRA.
52	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1016 SERVICIO	2019-08-01	\$ 3.800.000,00	2019-08-10	\$ 3.790.831,00	\$ 3.790.831,00	PAGO Y FRA.

		ADMINISTRADOR JULIO-19						
53	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1051 SERVICIO ADMINISTRADOR AGOSTO-19	2019-08-27	\$ 1.000.000,00	2019-09-05	\$ 999.374,00	\$ 999.374,00	PAGO Y FRA.
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 1	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-09-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 2	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-11-04	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 3	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-11-20	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 4	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-12-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 5	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-12-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 1	2020-06-16	\$ 13.040,00	2021-01-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 2	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-11-04	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 3	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-11-20	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-12-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO

		PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 4						
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 5	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-01-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
55	SCALA	MANTENIMIENTO JUNIO 2019 FACTURA 70644	2019-06-01	\$ 2.900.000,00	2021-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO JULIO 2019 FACTURA 71642	2019-07-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO AGOSTO 2019 FACTURA 72374	2019-08-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2019 FACTURA 73466	2019-09-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO OCTUBRE 2019 FACTURA 74281	2019-10-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
	TOTALES			\$ 219.665.638,00		\$ 194.478.496,00	\$ 167.493.884,00	

La documentación soporte de esta cuenta de cobro fue remitida al señor BARBA, actual administrador de facto de la Copropiedad, quien acusó recibo de esta, sin dar respuesta a nuestras solicitudes. Esta situación le fue puesta en conocimiento desde su llegada la Copropiedad en varias reuniones y charlas telefónicas, reiterada en el correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2020, cuya información soporte le fue reenviada mediante correos electrónicos de fecha 12 de marzo de 2020, de los cuales se acusó respuesta formal en cuatro correos electrónico-fechaados al día siguiente del envío de la comunicación inicial.

Debido a la falta de respuesta a la solicitud de llegar a un acuerdo amigable, se procedió a radicar formalmente la cuenta de cobro para el pago de estas obligaciones, el día 1 de junio de 2020. Recibiendo de forma tardía una respuesta negativa sin ningún tipo de justificación.

Pese a la invitación a llegar a un acuerdo sobre estas diferencias, la actitud de los administradores de facto ha sido insistir en conductas intimidatorias e ilegales frente a los copropietarios actuales, amenazándolos con procesos ejecutivos e impidiendo las mudanzas con lo cual han incurrido en conductas objeto de reproche policivo, penal y civil, que pretendemos evitar por este medio.

Mi poderdante citó a la Copropiedad a una audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación de la Fundación Liborio Mejía de la Ciudad de Barranquilla, siendo la diligencia de conciliación fallida, allí la actual apoderada dentro del presente proceso fue informada de las irregularidades que se presentaban y aún así insistió en presentar demandas en contra de los copropietarios y mi poderdante.

Esta situación fue objeto de una demanda que cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, bajo radicación No 08001-31-53-006-2020-00207-00 de lo cual tiene conocimiento la parte demandada, no solo por cuanto les fue remitida la copia de la demanda antes de su

presentación como lo ordena el Decreto 806 de 2020, sino por cuánto ya les fue notificada la demanda el día 09 de junio de 2021.

La Corte Constitucional de Colombia, en su sentencia C-929/07 de noviembre siete (7) de dos mil siete (2007), con ponencia de RODRIGO ESCOBAR GIL, preciso que:

“El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

Sobre un caso similar, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, con ponencia de Jose Alfonso Isaza, dentro de la sentencia de segunda instancia proferida el 19 de abril de 2016 dentro del proceso 110013103022-2010-00542-02 manifestó:

“...Una obligación para ser cobrada en proceso ejecutivo tiene que estar cabalmente determinada en el título, esto es, cuando no hay duda de la prestación específica a cargo del deudor, o por lo menos es una simple operación aritmética (art. 497 del CPC y 430 del CGP). Presupuesto que no ocurre porque en verdad, de los documentos que la ejecutante elaboró por su cuenta, no puede emerger de forma legal una cifra concreta y específica a cargo de la ejecutada que pueda cobrarse aquí, pues, aunque es posible que la obligación exista, no se sabe a cuánto asciende, ni mucho menos cuáles son sus verdaderos componentes de capital e intereses.

Véase que con base en su certificación la demandante solicitó el pago de las cuotas de administración en mora desde mayo de 1997 hasta febrero de 2010, y las que se causaren en el curso de proceso (folios 25 a 32 del cuaderno 1), petición que quedó en la incertidumbre desde la demanda misma, dado que en el numeral 8º del acápite de hechos se anunció que se habían efectuado unos abonos, sin precisión alguna (folios 24 y 25 ídem). Pero también los elementos de juicio traídos muestran una contienda de las partes en torno a los abonos, así como la aplicación que de ellos se hizo, todo lo cual termina por echar a pique la lucidez y certeza que debe exhibir un título ejecutivo...”

Así las cosas, pretender que un administrador de una copropiedad puede expedir una certificación que sirva de título ejecutivo, sobre unas obligaciones que han sido refutadas o se encuentran en

discusión o sin tener en cuenta los abonos que se han realizado por quienes hoy son propietarios de los inmuebles, conlleva a considerar que todos los que vivimos en régimen de propiedad horizontal le hemos expedido un cheque en blanco, que el administrador puede llenar y cobrar a voluntad, forzándonos a pagar mediante embargos y medidas cautelares, mientras nosotros no tenemos forma de contrarrestar su accionar.

Por lo anterior afirmamos que el título ejecutivo no es claro, no es expreso ni exigible y no corresponde a la verdad.

Además de lo anterior reiteramos, la existencia del mencionado proceso VERBAL DE MAYOR CUANTIA, que cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, bajo radicación No 08001-31-53-006-2020-00207-00, el cual ya se encuentra notificado, tiene iguales partes y debate sobre el mismo asunto (deudas de dinero).

PRUEBAS

DOCUMENTALES.

- a. Copia de la Comunicación QUILLA-21-035864 del 18 de febrero de 2021 y sus anexos donde se remiten las copias de los actos administrativos de inscripción del señor BARBA y su constancia de notificación y ejecutoria.
- b. Copia de la Demanda verbal de Edificio Parque Paraíso SAS vs Conjunto Residencial Parque Paraíso
- c. Auto Admisorio de la demanda Verbal Rad. 08001-31-53-006-2020-00207-00
- d. Constancia de No Conciliación expedida por el Centro de Conciliación de la Fundación Liborio Mejía.
- e. Escritura Pública 1935 de 2017 Notaria 6a de Barranquilla. Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- f. Escritura 0217 De 21-02-2019 Notaria 6a de Barranquilla. Modifica Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- g. Correos electrónicos enviados y recibidos al representante legal de la parte demandada (deben aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247º del CGP).
- h. Cuenta de Cobro radicada.
- i. Acta Oficina de Gestión del Riesgo de la Alcaldía de Barranquilla.
- j. Carta donde la Administración se negaba a pagar el mantenimiento de los ascensores
- k. 09-09-2020 PAGO SCALA ASCENSORES 14.500.000
- l. Correo electrónico mediante el cual se informa la presentación de la demanda (debe aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247º del CGP).

- m. Correo electrónico mediante el cual se notifica el auto admisorio de la demanda Verbal de Mayor Cuantía (debe aportarse en medio electrónico para dar cumplimiento art. 247º del CGP).
- n. Copia de la Renuncia de Ruben Barba
- o. Solicito se tenga como prueba la copia de los siguientes documentos, que se aportan en copia escaneada con la presente, cuyos originales reposan en nuestra contabilidad y de ser ordenado por el Juez se pondrán a su disposición para el cotejo correspondiente:

Pruebas de los pagos realizados:

1	DIAN	RECIBO DE PAGO RETENCION EN LA FUENTE DEL MES DE MAYO DEL 2019	DE PAGO
2	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101802090474 FEBRERO-18	PAGO Y FRA.
3	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101803081543 MARZO-18	PAGO Y FRA.
4	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101804086327 ABRIL-18	PAGO Y FRA.
5	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101805084787 MAYO-18	PAGO Y FRA.
6	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101806084239 JUNIO-18	PAGO Y FRA.
7	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101807089858 JULIO-18	PAGO Y FRA.
8	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101808091259 AGOSTO-18	PAGO Y FRA.
9	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101810033089 OCTUBRE-18	PAGO Y FRA.
10	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101811020075 NOVIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
11	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812016154 DICIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
12	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812118438 ENERO-19	PAGO Y FRA.
13	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101902029448 FEBRERO-19	PAGO Y FRA.
14	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101903018387 MARZO-19	PAGO Y FRA.
15	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101904035558 ABRIL-19	PAGO Y FRA.
16	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101809029406 SEPTIEMBRE -18	PAGO Y FRA.
17	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101905028413 MAYO 19 Y ANTERIOR	PAGO Y FRA.
18	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101906018836 JUNIO 19	PAGO Y FRA.
19	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101909050067 SEPTIEMBRE 19 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
20	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101910034828 OCTUBRE 19	PAGO Y FRA.
21	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102002034623 FEBRERO-20 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
22	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102003028667 MARZO 20	PAGO Y FRA.
38	FINESA	POLIZA SEGUROS JULIO	DE PAGO
39	FINESA	POLIZA SEGUROS MAYO	DE PAGO

40	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.920 MANTENIMIENTO MES DICIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
41	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.850 MANTENIMIENTO MES NOVIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
42	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.972 MANTENIMIENTO MES ENERO 2019	PAGO Y FRA.
43	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.973 MANTENIMIENTO MES FEBRERO 2019	PAGO Y FRA.
47	TRIPLE A	FACTURA No 11045374091 AAA MES DE JULIO-19	PAGO Y FRA.
48	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 004-2019 Administracion CRPP PH abril 1-16 2019	PAGO Y FRA.
49	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 005-2019 Administracion CRPP PH abril 17-30 2019	PAGO Y FRA.
50	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00971 SERVICIO ADMINISTRADOR JUNIO-19	PAGO Y FRA.
51	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00982 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	PAGO Y FRA.
52	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1016 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	PAGO Y FRA.
53	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1051 SERVICIO ADMINISTRADOR AGOSTO-19	PAGO Y FRA.
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
55	SCALA	MANTENIMIENTO JUNIO 2019 FACTURA 70644	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO JULIO 2019 FACTURA 71642	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO AGOSTO 2019 FACTURA 72374	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2019 FACTURA 73466	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO OCTUBRE 2019 FACTURA 74281	PAGO Y FRA.

Dadas las limitaciones de los correos electrónicos para carga de información, las pruebas pueden ser descargadas de este link:

<https://www.dropbox.com/sh/n46uow16cqb7lm1/AAC7RF0QNskqysBjrrLgScnha?dl=0>

José Marino Mejía Villegas

Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas

ANEXOS

Certificado de Existencia y Representación Legal Edificio Parque Paraiso

Anexo 1. Sentencia C-929-07 Corte Constitucional

Anexo 2. 2010-542 TSDJ Bogotá D.C. Ejecutivo Cuotas Administración Vs DNE

Lo anunciado en las pruebas

NOTIFICACIONES

Recibo sus notificaciones en el despacho del Juzgado o en mi correo electrónico josemarinomejia@hotmail.com

De la señora Juez, atentamente,



JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS
C.C. 72.178.421 de Barranquilla
T.P. 82050 de C.S. de la J.



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 17/06/2021 - 17:44:33

Recibo No. 8808641, Valor: 5,900

CODIGO DE VERIFICACIÓN: EB41A044FF

Para su seguridad verifique el contenido de este certificado ingresado a nuestra página web www.camarabaq.org.co, en el enlace CERTIFICADOS EN LINEA-VERIFICACION DE CERTIFICADOS EN LINEA, digitando el código de verificación.

"LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.
RENUEVE SU MATRICULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO"

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA, CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social:

EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S.

Sigla:

Nit: 900.745.301 - 4

Domicilio Principal: Barranquilla

Matrícula No.: 599.980

Fecha de matrícula: 01/07/2014

Último año renovado: 2021

Fecha de renovación de la matrícula: 12/04/2021

Activos totales: \$20.000.000,00

Grupo NIIF: 0. GRUPO 0

UBICACIÓN

Dirección domicilio principal: CL 77 No 62 - 40 OF 203

Municipio: Barranquilla - Atlantico

Correo electrónico: administracion@abento.co

Teléfono comercial 1: 3604200

Teléfono comercial 2: No reportó

Teléfono comercial 3: 3005360310

Dirección para notificación judicial: CL 77 No 62 - 40 OF 203

Municipio: Barranquilla - Atlantico

Correo electrónico de notificación: notificacionesjudiciales@abento.co

Teléfono para notificación 1: 3604200

Teléfono para notificación 2: No reportó

Teléfono para notificación 3: 3005360310

Autorización para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo: si

CONSTITUCIÓN

Constitución: que por Documento Privado del 17/06/2014, del Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 01/07/2014 bajo el número 270.211



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 17/06/2021 - 17:44:33

Recibo No. 8808641, Valor: 5,900

CODIGO DE VERIFICACIÓN: EB41A044FF

del libro IX, se constituyó la sociedad denominada EDIFICIO SEGOVIA S.A.S.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta número 1 del 10/07/2014, otorgado(a) en Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 08/08/2014 bajo el número 272.105 del libro IX, la sociedad cambio su razón social a EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S.

REFORMAS DE ESTATUTOS

La sociedad ha sido reformada por los siguientes documentos:

Documento	Número	Fecha	Origen	Insc.	Fecha	Libro
Acta	1	29/08/2014	Asamblea de Accionista	273.208	05/09/2014	IX
Acta	3	28/11/2014	Asamblea de Accionista	276.763	09/12/2014	IX
Acta	04-2014	09/02/2015	Asamblea de Accionista	282.818	07/05/2015	IX
Acta	5	15/12/2015	Asamblea de Accionista	299.444	29/12/2015	IX

TERMINO DE DURACIÓN

Duración: La sociedad no se haya disuelta y su duración es indefinida QUE A LA FECHA Y HORA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, NO APARECEN INSCRIPCIONES QUE DEN CUENTA DEL ESTADO DE DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD, RAZÓN POR LA QUE LA SOCIEDAD NO SE HAYA DISUELTA.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá por objeto social el siguiente: En general, la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil, lícita. En especial, la sociedad tendrá por objeto: 1) La construcción y venta de edificios de apartamentos de propieda horizontal, de conjuntos residenciales, de viviendas unifamiliares; 2) la promoción y venta de toda clase de bienes raíces; 3) la compraventa, permuta e hipoteca de bienes inmuebles; 4) el desarrollo y promoción de planes de vivienda y urbanizaciones, su construcción y venta; 5) promover y realizar todos los negocios relacionados con la urbanización y construcción; 6) el diseño arquitectónico, cálculos estructurales, sanitarios hidráulicos, y eléctricos, elaboración de planos, construcción, interventoría y asesoría en obras civiles, reformas a obras civiles, obras de ingeniería civil, arquitectura en general; 7) urbanizar y construir vivienda de interés social, contratar con entidades de derecho público, privado y entidades no gubernamentales para la urbanización y construcción de viviendas de interés social; 8) servir como entidad interventora en obras de particulares y entidades de derecho públicos. En el ejercicio de su objeto social, la compañía podrá adquirir y tener acciones u otros títulos de participación en sociedades cuyo objeto sea similar; adquirir, enajenar, gravar, arrendar, administrar bienes en general, celebrar contratos de mutuo, bancarios o de seguros o arrendamiento financiero, y toda clase de actos con títulos valores; la compra, venta, distribución, importación y exportación de toda clase de mercancías, productos, materia prima y/o artículos necesarios para el sector de la construcción, de servicios, de bienes de capital, el transporte y el



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 17/06/2021 - 17:44:33

Recibo No. 8808641, Valor: 5,900

CODIGO DE VERIFICACIÓN: EB41A044FF

comercio en general; la representación y agenciamiento de firmas nacionales y extranjeras; hacer inversiones de cualquier clase con los recursos disponibles sobrantes de la sociedad que ésta por cualquier causa transitoriamente no requiera para sus fines principales y en general podrá ejecutar todos los actos y celebrar todo contrato civil o de comercio de carácter lícito y cuya finalidad sea el ejercicio de los derechos el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la existencia de la sociedad. Para la realización del objeto la compañía podrá adquirir, usufructuar, gravar, limitar, dar o tomar en arrendamiento o a otro título toda clase de bienes y enajenarlos cuando por razones de necesidad o conveniencia fuere aconsejable; tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa; constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de las actividades comprendidas en el objeto social, y tomar interés como partícipe, asociada o accionista, fundadora o no, en otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aporte en dinero, en especie o en servicios a esas empresas, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas o absorberlas; adquirir patentes, nombres comerciales, marcas y demás derechos de propiedad industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación; y en general celebrar o ejecutar toda clase de contratos, actos y operaciones, sobre bienes, de carácter civil o comercial, que guarden relación con el objeto social expresado en estos estatutos, y todas aquellas que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones, legal o convencionalmente derivados de la existencia y de las actividades desarrolladas en la compañía.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad Principal Código CIIU: F439000 OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS Y OBRAS DE INGENIERIA CIVIL

Actividad Secundaria Código CIIU: L681000 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

CAPITAL

**** Capital Autorizado ****

Valor	:	\$1.943.500.000,00
Número de acciones	:	1.943.500,00
Valor nominal	:	1.000,00

**** Capital Suscrito/Social ****

Valor	:	\$1.943.500.000,00
Número de acciones	:	1.943.500,00
Valor nominal	:	1.000,00

**** Capital Pagado ****

Valor	:	\$1.943.500.000,00
Número de acciones	:	1.943.500,00
Valor nominal	:	1.000,00

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACIÓN LEGAL

ADMINISTRACION: La sociedad tendrá los siguientes órganos de administración: La



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 17/06/2021 - 17:44:33

Recibo No. 8808641, Valor: 5,900

CODIGO DE VERIFICACIÓN: EB41A044FF

asamblea de accionistas; El gerente y dos subgerentes con las mismas facultades del gerente, nombrados por la asamblea de accionistas. El Gerente o quien haga sus veces es el representante legal de la sociedad para todos los efectos. Los subgerentes reemplazarán al Gerente, en sus faltas absolutas, temporales o transitorias, con las mismas facultades de este. El gerente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. las demás funciones que le imponen los estatutos; Celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

NOMBRAMIENTO(S) REPRESENTACIÓN LEGAL

Nombramiento realizado mediante Acta número 5 del 15/12/2015, correspondiente a la Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 29/12/2015 bajo el número 299.445 del libro IX.

Cargo/Nombre	Identificación
Gerente. Baquera Peironcelly Jose Luis	CE 389166
1o. Subgerente Lopez Lobo Carlos Manuel	CE 509675
2o. Subgerente Cure Guete Nuguet	CC 32730722

REVISORÍA FISCAL

Nombramiento realizado mediante Acta número 6 del 09/03/2017, correspondiente a la Asamblea de Accionistas en Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 30/03/2017 bajo el número 323.083 del libro IX:

Cargo/Nombre	Identificación
Revisor Fiscal Rodriguez Coneo Lizette Margarita	CC 55222410

PODERES

Por Escritura Pública número 833 del 28/05/2019, otorgado(a) en Notaria 6 a. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 05/06/2019 bajo el número 6.594 del libro V, EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S., representado por CARLOS MANUEL LOPEZ LOBO, identificado con cédula de extranjería N° 509675; quien en adelante se denominará EL PODERDANTE y declara: Otorgo poder general, al Doctor. JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 72.178.421 de Barranquilla, abogado en ejercicio poseedor de la Tarjeta Profesional de Abogado Número 82050 del Consejo Superior de la judicatura, para que en nombre y representación de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S. realice los siguientes actos: PRIMERO: a) Para que realice la representación legal de la Entidad para efectos judiciales, policivos y administrativos ante todas las entidades privadas y/o públicas, incluyendo pero no limitado a entidades privadas y/o públicas, incluyendo pero no limitado a entidades judiciales, legislativas, administrativas, de control o policivas de todas las diferentes ramas del poder público y/o ante personas jurídicas privadas que presten servicios públicos o que desempeñan funciones públicas o de

administración de Copropiedades, con facultades para: representar a la Sociedad en los procesos, actuaciones, solicitudes y trámites que allí se adelantan, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, representar a la Sociedad en las audiencias de conciliación, transacción o pactos de cumplimiento, audiencias del art. 372° del CGP, absolver en nombre de la Sociedad los interrogatorios de parte en los Procesos en los cuales sean ordenados, rendir en nombre de la Sociedad las declaraciones juramentadas ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía a que haya lugar, notificarse de todas las providencias, autos o actos administrativos o empresariales, presentar o contestar las acciones, demandas, denuncias, querellas o solicitudes de amparo, interponer recursos, coadyuvar o desistir de tales recursos, proponer excepciones, corregir y adicionar demandas, hacer o contestar llamamientos en garantía y en general realizar cualquier otro acto que considere necesario para garantizar la representación de la Sociedad ante los mencionados despachos. b) Promover acciones y peticiones en nombre y en representación de la Sociedad ante cualquier funcionario o empleado de las entidades públicas de cualesquiera de las ramas del poder público y/o de las empresas de servicios públicos y/o sociedades privadas de cualquier orden, en cualquier proceso, trámite actuación, actos simples, diligencias o gestiones en que la Sociedad tenga interés como actor, demandado tercero interviniente o como simple peticionario. c) Para que en nombre de la Sociedad se notifique de las acciones administrativas, responda pliegos de cargos e interponga los recursos que considere necesarios en relación con las diferentes autoridades públicas y/o empresas privadas que prestan servicios públicos y/o sociedades privadas en el ámbito de sus negocios. Estas facultades permiten que el apoderado haga con los acreedores los arreglos y transacciones que asume convenientes, para que desista de tales procesos, actuaciones o diligencias judiciales o administrativas y de los incidentes que en ellos se propongan, haga con los acreedores los arreglos y transacciones que asume convenientes; para que desista de tales procesos, actuaciones o diligencias judiciales o administrativas y de los incidentes que en ellos se propongan. d) Representar a la Sociedad en las audiencias de conciliación, transacción; pacto de cumplimiento, audiencias del art. 372° del CGP y similares, en las cuales deba comparecer se como citante o citada. e) Representar a la Sociedad en los Tribunales de Arbitramento con amplias facultades, incluidas las de deferir el conocimiento de litigios a los Tribunales de Arbitramento mediante la celebración de compromisos, concurrir a la designación de los árbitros y solicitar y/o autorizar la extensión del plazo para proferir laudos entre otros. f) Representar a la Sociedad en las Asambleas de Copropietarios de los inmuebles y edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y actuar en su nombre ante las autoridades de la Copropiedad con las más amplias facultades. g) Suscribir los contratos de arrendamiento de los inmuebles de propiedad de la sociedad, así como sus actos accesorios, tales como actas de suspensión, otrosí, actas de terminación, actas de entrega o recibo del inmueble y cualquier otro acto que sea necesario para el normal desarrollo de la relación contractual. h) Representar a la Sociedad en todos los trámites, diligencias, actuaciones, procesos, procedimientos o cualquier otra actividad que deba hacerse ante la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DE COLOMBIA -DIAN- delante la representación jurídica ante la Entidad para efectos de trámites administrativos, procesos sancionatorios, cobros coactivos o similares que adelante la DIAN en contra de mi poderdante; el apoderado queda facultado para presentar las declaraciones, corregirlas, adicionarlas, diligenciar y firmar los formularios, pedir y aportar pruebas, allanarse, notificarse de todas las providencias, interponer recursos, recibir, transigir, conciliar; desistir, sustituir, reasumir, y en general todas las acciones propias para satisfacer el objeto del presente poder; para que de forma judicial o extrajudicial controvierta y busque la nulidad y restablecimiento del derecho frente a los actos expedidos por la DIAN que afecten los derechos e intereses de mi poderdante, i) Designe abogados que sirvan de apoderados ante los diferentes procesos en que deba comparecer la Sociedad. j) En general, para que sustituya

el presente poder, reasuma, lleve la personería y representación administrativa, judicial, policiva y/o extrajudicial de la Sociedad que represento siempre que lo estime necesario y conveniente a sus intereses, de manera que en ningún caso quede sin representación en sus negocios y haga sus veces en ellos. PARAGRAFO: Para adelantar las acciones establecidas en los literales g y h de la presente cláusula se deberá contar con autorización escrita y previa, suscrita por la poderdante y remitida por cualquier medio incluido el fax o el correo electrónico. Para realizar estas actividades se acompañará la copia simple de la comunicación, fax o del correo electrónico, sin ninguna otra formalidad adicional, la cual se adjuntará al acto o contrato que se realice. SEGUNDO. Este poder permanecerá vigente hasta tanto sea revocado expresamente por las partes mediante una nueva escritura pública. Reservándome dicha facultad, así como la de reasumir en cualquier tiempo.

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro mercantil relacionados en el presente certificado, se encuentran libres de embargos.

C E R T I F I C A

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

De conformidad con lo previsto en el Decreto 957 de 2019, la Resolución 2225 de 2019 y la información reportada por el empresario el tamaño de la empresa es MICRO EMPRESA - RSS Los datos reportados en el formulario RUES son los siguientes:

Ingresos por actividad ordinaria: 0,00

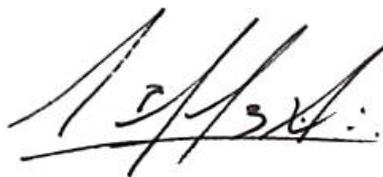
Actividad económica por la cual percibió mayores ingresos por actividad ordinaria en el periodo Código CIIU: F439000

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad hasta la fecha y hora de su expedición.

En la Cámara de Comercio de Barranquilla no aparecen inscripciones posteriores a las anteriormente mencionadas, de documentos referentes a reformas, o nombramiento de representantes legales, administradores o revisores fiscales, que modifiquen total o parcialmente el contenido.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Contra los actos administrativos de registro caben los recursos de reposición y de apelación. Para estos efectos se informa que para la Cámara de Comercio de Barranquilla los sábados no son días hábiles.



Sentencia C-929/07

Referencia: expediente D-6777

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 48 (parcial) de la Ley 675 de 2001, *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”*

Demandante:

Jaime Serna Giraldo

Magistrado Ponente:

Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL

Bogotá, noviembre siete (7) de dos mil siete (2007)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y trámites establecidos en el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad consagrada en los artículos 241 y 242 de la Constitución Política, el ciudadano Jaime Serna Giraldo demandó la inexequibilidad parcial del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*.

Mediante Auto del diez (10) de mayo de dos mil siete (2007), el Magistrado Sustanciador resolvió inadmitir la demanda presentada por el ciudadano Jaime Serna Giraldo, por cuanto (i) la expresión demandada por el actor no constituía una proposición jurídica completa e inteligible que pudiera ser objeto del juicio de inconstitucionalidad y (ii) en razón de que en ella no se planteaban razones concretas por las cuales los textos constitucionales se estimaban violados.

Mediante memorial presentado en esta Corporación el diecisiete (17) de mayo de dos mil siete (2007), el ciudadano procedió a corregir la demanda de inconstitucionalidad.

En Auto de cuatro (04) de junio del dos mil siete (2007), el Magistrado Ponente resolvió admitir la demanda radicada bajo el número D-6777. Adicionalmente, decidió fijar en lista la norma acusada por el término de diez (10) días con el fin de otorgar la oportunidad a todos los ciudadanos de impugnarla o defenderla. En el Auto también se ordenó comunicar la demanda al Ministro del Interior y de Justicia, al Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, al Director de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, al Director de la Corporación Casa Jurídico Social y a los Decanos de las Facultades de Derecho de las Universidades Nacional y Sergio Arboleda, para que, si lo estimaban conveniente, intervinieran defendiendo o impugnando la constitucionalidad de la disposición acusada. Igualmente, se ordenó dar traslado al Procurador General de la Nación para que rindiera el concepto de su cargo, de acuerdo con el artículo 7 del decreto 2067 de 1991.

Una vez cumplidos los trámites previstos en el artículo 242 de la Constitución Nacional y en el Decreto 2067 de 1991, la Corte Constitucional procede a decidir acerca de la demanda en referencia.

II. TEXTO DE LA NORMA ACUSADA

A continuación se transcribe la norma acusada, conforme a su publicación en el Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001, subrayando los apartes demandados:

“LEY 675 DE 2001

(agosto 3)

Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

(...)

ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas*

*ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán 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** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

III. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA.

El demandante considera que las expresiones “*solamente*” y “*sin ningún requisito ni procedimiento adicional*”, comportan una vulneración de los artículos 29, 228 y 229 de la Constitución Política.

Para sustentar la inexecutable de los apartes normativos acusados, el demandante empieza por hacer unas consideraciones en torno al título ejecutivo como elemento indispensable para el proceso de ejecución. Así, sostiene que, de acuerdo con el artículo 488 del Código de Procedimiento, para que la obligación contenida en determinado documento pueda ser cobrada a través de un proceso ejecutivo, ésta debe revestir las siguientes características: **(i)** todos los elementos de la misma deben estar inequívocamente señalados, lo que significa que debe ser clara; **(ii)** debe ser expresa, esto es, que esté determinada, lo cual implica que esté consignada por escrito; **(iii)** debe ser exigible, **(iv)** el documento debe provenir del deudor o de su causante y **(v)** debe constituir plena prueba contra el deudor, lo que significa que no sea necesario acudir a otro elemento para complementarlo.

En este escenario, manifiesta que el título ejecutivo puede revestir diversas clases, dentro de las cuales destaca los títulos denominados “*complejos o compuestos*”, como aquellos que se encuentran conformados por dos o más documentos que el actor califica como “*dependientes o conexos*”.

Ahora bien, con fundamento en lo anterior y a su juicio, en el caso de los procesos ejecutivos que se inician por los representantes legales de las personas jurídicas a que se refiere la Ley 675 de 2001, el título base de la ejecución

necesariamente debe estar integrado por (i) las actas de la Asamblea en las que, tal y como lo establecen los artículos 30 y 39 de la Ley 675 de 2001, debe hacerse una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes y (ii) el reglamento de propiedad horizontal, ya que es precisamente éste el que permite establecer los coeficientes de copropiedad.

Estos documentos, en criterio del actor, resultan indispensables, toda vez que sólo a través de la conjunción de los mismos es posible establecer la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que constituya plena prueba en contra del deudor, en los términos del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

No obstante lo anterior, señala el demandante, el artículo 48 de la Ley 675 establece que el título ejecutivo que se pretenda hacer valer en estos eventos será solamente el certificado expedido por el administrador sin requisito ni procedimiento adicional, disposición con la cual se excluye la exigencia del reglamento de propiedad horizontal y del acta de asamblea para constituir el título ejecutivo.

Así las cosas, a juicio del demandante, ello comporta una vulneración del artículo 29 constitucional, en concordancia con los artículos 228 y 229 del Texto Superior, por cuanto *“es indispensable el acta de asamblea como elemento de constitución del título toda vez que es la prueba reina o suficiente contra el deudor. Si en el respectivo proceso no se encuentra el acta de asamblea ni la mención de las misma (sic), es lógico que falte uno de los requisitos de validez del título ejecutivo (...)”*.

Esta situación, en su entender, viola el derecho a la defensa por cuanto impide que se efectivice el principio de contradicción de la prueba, ya que, según el accionante, esta norma ha llevado a que, en la práctica, algunos jueces municipales de Bogotá consideren como título ejecutivo el certificado expedido por el administrador sin necesidad de integrarlo con ningún documento adicional, por lo que *“con un simple estado de cuenta se han (sic) condenado a los obligados, es decir, sin hacer referencia a las actas de asambleas, coeficiente y ninguno de los requisitos de la obligación clara, expresa y exigible, violándose el debido proceso por aplicación de la norma en mención.”*

Finalmente, afirma que esta disposición viola el principio de unidad de materia, consagrado en el artículo 158 constitucional, por cuanto, a juicio del actor, comporta una modificación del Código de Procedimiento Civil en relación con el contenido normativo del artículo 488 atrás mencionado.

IV. INTERVENCIONES.

1. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Mediante escrito allegado a esta Corporación el veintiocho (28) de junio de dos mil siete (2007), el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial intervino en el proceso de constitucionalidad y, tras un análisis de las normas presuntamente transgredidas, estableció que los apartes acusados del artículo 48 de la Ley 675 se avienen a la Constitución Política.

El interviniente señala que la norma demandada resulta coherente con las exigencias establecidas en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, ya que la obligación que se certifica por el administrador debe cumplir las exigencias legales de ser clara, expresa y exigible. Así, aun cuando el documento que constituye título ejecutivo proviene del acreedor y no del deudor, ello no va en contravía de lo establecido en la legislación procesal civil, como quiera que la Ley 675 es norma especial, lo cual implica que es perfectamente posible que a través de ella se introduzca una excepción a la regla general contenida en el artículo 488 ya señalado.

A continuación, realiza un breve recuento de las normas que regían sobre la materia con anterioridad a la Ley 675 y de los antecedentes legislativos de esta última, para luego afirmar que el objetivo de la nueva reglamentación fue simplificar y dinamizar el cobro ejecutivo de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias.

De otra parte, sostiene que la referida Ley contiene mandatos tendientes a regular lo correspondiente al carácter, funciones y deberes del administrador, exigiendo de la persona que vaya a ocupar este cargo calidades especiales y estableciendo la responsabilidad de éste por los perjuicios que cause incluso por culpa leve, todo lo cual busca garantizar la idoneidad de su gestión.

Por todo lo anterior, solicita a esta Corporación que declare la exequibilidad de la disposición acusada.

2. Ministerio del Interior y de Justicia.

El Ministerio del Interior y de Justicia intervino en el presente proceso para solicitar a esta Corporación que declare la constitucionalidad de los apartes acusados.

Indicó que la Ley facultó al administrador para que, en ejercicio de sus funciones de representación judicial y extrajudicial del conjunto y de las demás que le confiere la legislación, certifique las deudas de los copropietarios, función que no podría cumplir la asamblea general por cuanto a ella no le corresponde la representación de la persona jurídica sino su dirección. Esta certificación es un documento auténtico, en los términos del artículo 252 del Código de Procedimiento Civil, en la medida en que existe certeza respecto de la persona que lo elaboró y suscribió.

Sostuvo que el deudor tiene la posibilidad de controvertir la existencia, validez o exigibilidad de la certificación expedida por el administrador, para lo cual existen etapas dentro del proceso ejecutivo correspondiente, en desarrollo del artículo 29 constitucional, lo que desvirtúa las afirmaciones del actor.

3. Academia Colombiana de Jurisprudencia.

En escrito radicado el 27 de marzo de 2007, la Academia Colombiana de Jurisprudencia solicitó a la Corte que declare la exequibilidad de la norma acusada.

A juicio del interviniente, el accionante parte de un entendimiento errado del artículo demandado, ya que sus acusaciones se fundan en la consideración de que ésta permite que los administradores puedan deliberadamente certificar obligaciones inexistentes para configurar el título ejecutivo que les permite iniciar el proceso de ejecución, como quiera que la disposición no exige las actas de las asambleas y el reglamento de propiedad horizontal como parte integrante del mismo.

Adicionalmente, considera que la afirmación del demandante en el sentido de considerar que la disposición acusada impide el ejercicio del derecho a la defensa del afectado tampoco es de recibo, ya que el proceso ejecutivo cuenta con diversas etapas que permiten que el ejecutado presente sus argumentos y controvierta los alegados por la contraparte, lo que implica, además, que pueda solicitar que se aporte la copia del acta de asamblea o del reglamento de propiedad horizontal con el fin de desvirtuar la veracidad de la información consignada en el título ejecutivo.

En su criterio, tampoco le asiste razón al actor cuando afirma que los apartes normativos acusados no resultan coherentes con el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, ya que en el ordenamiento jurídico colombiano es

perfectamente posible que el legislador determine qué documentos prestan mérito ejecutivo.

Por último, se refiere a la afirmación del demandante según la cual *“son los jueces del Distrito Judicial de Bogotá quienes concluyen que solamente es título ejecutivo la certificación del administrador”*, manifestación que a juicio del interviniente *“no es más que una falacia pues el juicio de constitucionalidad no debe hacerse en atención a lo que ocurre en la práctica judicial o frente a la aplicación que de las normas hacen los operadores jurídicos, sino mediante la confrontación de la norma con el texto constitucional que le sirve de fundamento(...)”*.

4. Universidad Sergio Arboleda.

La Universidad Sergio Arboleda, a través de uno de sus docentes de la Facultad de Derecho, intervino en el proceso de la referencia y solicitó que se declare la exequibilidad de los apartes normativos acusados.

En primer lugar, advierte que con fundamento en el mandato establecido en el artículo 29 constitucional, en relación con la garantía de que nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio, resulta lógico que la ley que regula el régimen de propiedad horizontal haya establecido normas especiales referentes a la forma en que deben ser cobradas ejecutivamente las obligaciones derivadas de las multas y expensas ordinarias y extraordinarias.

Por su parte, el artículo 12 de la Ley 446 de 1998 dispone que se presumirán auténticos los documentos que reúnan las exigencias del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, de lo que concluye que en nuestra legislación es posible que por voluntad de las partes se creen títulos ejecutivos o que el legislador le otorgue dicho carácter a ciertos documentos, como en este caso, a la certificación expedida por el administrador de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. De esta manera, la certidumbre del documento viene dada por la fuerza que le otorga la ley.

En segundo término, afirma que evidentemente la obligación que se certifica deberá cumplir con las exigencias del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, esto es, deberá ser clara, expresa y exigible. En este sentido y en cuanto al requisito exigido en la norma señalada relacionado con la necesidad de que el documento provenga del deudor, el interviniente sostiene que el hecho de que una persona se haga propietaria de un inmueble sometido al régimen de

propiedad horizontal y acepte el correspondiente reglamento, implica que está aceptando que la certificación expedida por el administrador presta mérito ejecutivo y que ésta constituye plena prueba en su contra en eventuales procesos. En términos del interviniente, “(...) debe tenerse en cuenta que el artículo 86 de la Ley 675 de 2001 determina que una vez transcurrido el término para adaptar los reglamentos a las modificaciones señaladas por la ley, estas (sic) se entenderán incorporadas a los reglamentos internos en lo que tenga que ver con las normas de orden público, por ende esta norma se entenderá incluida.”, situación que no es extraña a nuestro ordenamiento jurídico. Para ilustrar su afirmación, se refiere a la certificación que expide el revisor fiscal de un banco, con el fin de recaudar el pago de los sobregiros en que ha incurrido el titular de una tarjeta de crédito o de una cuenta corriente. .

De otra parte, el interviniente considera que los apartes normativos acusados no son contrarios al artículo 29 constitucional, toda vez que no constituye ningún obstáculo para que los deudores puedan ejercer su derecho a la defensa, presentando las pruebas que considere pertinentes y controvirtiendo las allegadas por el acreedor, lo que les permite aportar las actas de las asambleas o el reglamento de propiedad horizontal. En consonancia con lo anterior, el artículo 45 de la Ley 675 prevé que todos los propietarios y moradores tienen derecho que se les entregue copia de las actas de asamblea y establece un procedimiento para aquellos eventos en los que éstas les sean negadas.

Adicionalmente, sostiene que las afirmaciones del accionante que se relacionan con la forma en que algunos jueces aplican la norma, no constituyen ningún fundamento plausible que de lugar a declarar la inexecutable de la norma en cita.

Por último, considera que no existe razón para afirmar que se vulneró el principio de unidad de materia, ya que la norma demandada se aviene al tema objeto de regulación en la Ley 675 de 2001, esto es, al régimen de propiedad horizontal.

5. Corporación Casa Jurídico Social.

El representante de la Corporación Casa Jurídico Social intervino en el presente asunto para coadyuvar la demanda y, en consecuencia, solicitar a la Corte Constitucional que declare la inexecutable de los apartes normativos acusados.

Para el efecto, el interviniente empieza por hacer un recuento de las disposiciones legales que, con anterioridad a la Ley 675 de 2001, establecían la forma en que debía configurarse el título ejecutivo en los procesos que se iniciaran en contra de copropietarios sujetos al régimen de propiedad horizontal y de los proyectos de

ley que se presentaron en el Congreso sobre la materia, con el fin de mostrar que en todas ellas el acta de la asamblea que determina las expensas era el documento que prestaba mérito ejecutivo.

A continuación, y con fundamento en el recuento señalado, el interviniente afirma que ello es necesario por cuanto es precisamente en las actas de las asambleas en donde se establece la obligación de pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias y, además, en la medida en que en ellas se define “*su monto, forma de pago, oportunidad de pago, lugar de pago, incentivos de pronto pago, descuentos e intereses sanción por mora (...)*”. Dicha obligación, según afirma, es el resultado de un proceso legal y estatutario, en el que tienen participación los propietarios de las unidades privadas -quienes discuten y deciden por mayoría los elementos de la misma- y en el cual se debe cumplir el principio de publicidad mediante la publicación de las actas con posterioridad a su aprobación.

Según relata, el proyecto que se discutió en el Congreso y que luego se convertiría en la Ley 675 de 2001, establecía que el acta de asamblea donde se consagraba las respectivas cuotas de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias era el documento que prestaba mérito ejecutivo, al cual debía anexarse la certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda. Sin embargo, sostiene que “*inexplicablemente, se dice en pasillos, que la Comisión de Conciliación nombrada para conciliar algunos puntos del proyecto, presionada por algunos sectores interesados, abruptamente suprimió tal texto (...)*”. Así, en criterio del interviniente, la norma acusada terminó por contener una “*una afirmación indefinida, sin alcance, lo que no es admisible en un debido proceso (...)*”.

Por tal razón, considera que no es posible dotar a la certificación expedida por el administrador del carácter de título ejecutivo, ya que la ley ni siquiera estableció los requisitos mínimos que éste debe tener, como -en vía de ejemplo- el monto de la deuda. En este sentido, se pregunta el interviniente: “*¿Donde queda la unidad de materia en que la asamblea establece las cuotas de administración, las consigna en un acta de asamblea, donde la ley le da el carácter de prueba suficiente... y a artículo seguido, el documento que presta mérito ejecutivo no es el acta, sino un certificado sin ningún requisito ni procedimiento adicional?*”.

Por todo lo anterior, concluye entonces que la exigencia del acta de asamblea como parte del título ejecutivo, permite garantizar el debido proceso, por lo que una disposición en contra de ello, “*castra[r] el instrumento idóneo de transparencia y defensa*”.

Finalmente, sostiene que aun cuando la jurisprudencia ha aceptado en otros ámbitos, específicamente en materia de servicios públicos, que un documento emanado del acreedor como la factura presta mérito ejecutivo, ello no es equiparable a la certificación que expide el administrador en el asunto objeto de debate, ya que ésta última carece de la definición necesaria para el efecto.

V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN

Mediante concepto No. 4349, el Procurador General de la Nación solicitó a esta Corporación que se inhiba para pronunciarse en el presente asunto por ineptitud sustancial de la demanda o, en caso de que la Corte Constitucional decida pronunciarse de fondo, que se declare la constitucionalidad de las normas acusadas.

En primer lugar, en relación con la solicitud de inhibición, el Señor Procurador considera que las apreciaciones expuestas por el ciudadano no muestran la alegada contradicción entre la norma impugnada y las disposiciones del Texto Superior, ya que ellas corresponden a meras consideraciones personales respecto de la forma en que, a juicio del demandante, debería estructurarse el título ejecutivo en los procesos para el cobro de obligaciones pecuniarias y multas en el régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001. Así las cosas, el hecho de que él considere que éste debe integrarse no solamente por la certificación que expide el administrador sino además por el régimen de propiedad horizontal que corresponda y las actas de las asambleas, no plantea un verdadero problema jurídico de relevancia constitucional.

En el mismo sentido, sostiene que respecto de la supuesta vulneración del derecho al debido proceso por las razones atrás anotadas, la argumentación resulta “*precaria*”, mientras que en relación con la alegada violación de los artículos 228 y 229 del Texto Superior, el demandante no expone ningún argumento, todo lo cual lleva a concluir que la demanda así presentada no cumple con los requisitos exigidos en la normatividad aplicable y que, en consecuencia, la Corte debe declararse inhibida para conocer de ella.

Ahora bien, en caso de que la Corte Constitucional decida efectuar un pronunciamiento de fondo respecto de este artículo, el Ministerio Público solicita que se declare la exequibilidad de las expresiones demandadas, bajo la consideración de que la norma acusada no vulnera el derecho constitucional al debido proceso, bajo las siguientes consideraciones:

El Procurador empieza por establecer que la propiedad horizontal es aquella que, siendo de carácter especial, *“se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos”*. Ésta, según relata, estuvo sometida a un régimen dual hasta la expedición de la Ley 675 de 2001, ya que los reglamentos de propiedad horizontal podían acogerse a las disposiciones de la Ley 182 de 1948 o al consagrado en la Ley 16 de 1985.

Por disposición legal, la copropiedad horizontal es una persona jurídica sin ánimo de lucro, dentro de la cual existe una Asamblea General de Propietarios, máxima autoridad de la misma, y un Consejo de Administración, el cual debe ejecutar las decisiones de la Asamblea.

Señala que, contrario a lo que dice el accionante, la norma acusada busca que se expida un documento veraz, en el que obviamente no se certifiquen datos contrarios a lo decidido en la Asamblea y en los asientos contables. Ello no supone, en criterio del Procurador, que el ejecutado no pueda ejercer debidamente su derecho a la defensa, ya que puede hacer uso de los mecanismos establecidos en el proceso para el efecto, aportando o solicitando los documentos que estime convenientes.

Por lo anterior, el representante del Ministerio Público considera que los apartes normativos acusados, deben ser declarados exequibles.

VI. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS.

Primera. Competencia.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 241, numeral 4°, de la Constitución, la Corte Constitucional es competente para conocer de esta demanda, pues se trata de la acusación contra una ley.

Segunda. Problema jurídico.

Afirma el demandante que se viola la garantía del debido proceso, al consagrarse en la norma acusada que solamente el certificado expedido por el administrador de la copropiedad sin ningún requisito ni procedimiento adicional constituya título ejecutivo contentivo de la obligación. A su juicio, para que el título base

de ejecución a que alude la norma pueda ser considerado plena prueba, resulta necesario que esté integrado también por las actas de asamblea y por el reglamento de propiedad horizontal.

La mayoría de los intervinientes solicitan la declaratoria de exequibilidad de la disposición acusada tras estimar que el objetivo de la norma demandada fue simplificar y dinamizar el cobro ejecutivo de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad.

El Procurador General pide a la Corte en primer lugar declararse inhibida para conocer de la presente demanda por ineptitud sustantiva de la misma. A su juicio, del texto de la demanda presentada por el ciudadano JAIME SERNA GIRALDO, no se infiere contradicción entre la norma impugnada y las disposiciones constitucionales citadas como violadas. Sin embargo, propone que en el evento de que se asuma el conocimiento de la norma, se declare su constitucionalidad por cuanto el precepto cuestionado no es violatorio de las disposiciones superiores aducidas por el accionante.

En virtud de los planteamientos expuestos, el primer asunto que le corresponde definir a la Corte es si en el presente caso se estructura un verdadero problema de relevancia constitucional, es decir, si la demanda presentada por el actor cumple con los requerimientos mínimos para que haya lugar a proferir una decisión de fondo.

Tercera. Presupuestos que debe tener en cuenta el ciudadano para formular en debida forma una demanda de inconstitucionalidad.

Es criterio reiterado de esta Corporación Sentencia C-181 de 2005 M. P. Rodrigo Escobar Gil. que aún cuando el derecho político y ciudadano a interponer acciones públicas en defensa de la Constitución es por esencia un derecho fundamental de aplicación inmediata, su ejercicio está supeditado al cumplimiento de unos requisitos mínimos de procedibilidad, con los cuales se busca no sólo racionalizar el uso del precitado derecho -evitando que la presunción de constitucionalidad que blindó el ordenamiento se vea afectada injustamente-, sino también delimitar el ámbito de competencia del Tribunal constitucional, a quien la Carta Política no faculta para llevar a cabo un control oficioso de constitucionalidad sobre las leyes.

Desde ese criterio hermenéutico, la jurisprudencia ha precisado que una demanda de inconstitucionalidad se entiende presentada en legal forma y, por tanto, da lugar a proferir un pronunciamiento de fondo, cuando en ella el actor **(i)** señala las normas que se acusan como inconstitucionales, **(ii)** indica las preceptivas

constitucionales que se estiman violadas, y **(iii)** expone las razones o motivos por los cuales considera que dichos textos constitucionales han sido infringidos.

Sobre esta última exigencia, ha dicho la Corte que por su intermedio se impone al ciudadano una carga de contenido material y no simplemente formal, en el sentido de que la misma no se satisface con la exposición de cualquier tipo de razones o motivos, sino que es necesario que éstas sean “*claras, ciertas, específicas, pertinentes y suficientes*” Sentencia C-1052 de 2001 (M.P. Manuel José Cepeda Espinosa), en contraposición a las acusaciones vagas, abstractas, imprecisas o globales que impiden llevar a cabo una verdadera controversia de tipo constitucional. En la Sentencia C-1052 de 2001 (M.P. Manuel José Cepeda Espinosa), la Corte tuvo oportunidad de precisar el alcance de tales presupuestos, señalando que las razones son: **(i)** claras, cuando la acusación formulada por el actor es comprensible y de fácil entendimiento, **(ii)** ciertas, si la acusación recae directamente sobre el contenido de la disposición demandada y no sobre una proposición jurídica inferida o deducida por el actor, **(iii)** específicas, en cuanto se defina o se muestre en forma diáfana la manera como la norma vulnera la Carta Política, **(iv)** pertinentes, cuando se utilizan argumentos de naturaleza estrictamente constitucional y no razones de orden legal, personal, doctrinal o de simple conveniencia, y **(v)** suficientes, en la medida en que contengan todos los elementos fácticos y probatorios que son necesarios para adelantar el juicio de inconstitucionalidad, de forma que exista por lo menos una sospecha o duda mínima sobre la constitucionalidad del precepto impugnado.

Así, la Corte ha considerado, que “la posibilidad de promover y llevar a su fin un juicio de inconstitucionalidad, esto es, la expectativa de lograr una decisión definitiva o de mérito, depende en todos los casos de que el actor de estricto cumplimiento a los requisitos señalados, en especial, el que le impone expresar en la demanda, en forma clara, cierta, específica, pertinente y suficiente, la manera como la norma acusada vulnera o afecta las disposiciones superiores que se hayan citado. De lo contrario, si no se atienden las condiciones mínimas de procedibilidad, concretamente la relacionada con la exposición de las razones de inconstitucionalidad, la acusación será sustancialmente inepta, forzando la consecuente decisión inhibitoria” Sentencia C-1115 de 2004 (M.P. Rodrigo Escobar Gil)..

Ahora bien, interpretando el contenido del artículo 6° del Decreto 2067 de 1991, la jurisprudencia En esa línea, se puede consultar, entre otras, la Sentencia C-1115 de 2004. ha dejado claro que, en principio, es en el Auto a través del cual se decide sobre la admisibilidad de la demanda, el momento oportuno para definir si

la acción de inconstitucionalidad cumple o no con los requisitos de procedibilidad a los que se ha hecho expresa referencia.

Sin embargo, bajo la consideración que ese primer análisis responde a una valoración apenas sumaria de la demanda, realizada únicamente por cuenta del Magistrado Ponente, también resulta jurídicamente admisible que la Corte en Pleno lleve a cabo el análisis de procedibilidad en la Sentencia, una vez evalúe, además de la acusación, la opinión de los distintos intervinientes y el concepto del Ministerio Público. Por eso, “un cuando en el auto admisorio el Magistrado Ponente haya considerado que la demanda reúne los requisitos exigidos por el artículo 2° del Decreto 2067 de 1991, es posible que la Sala Plena adopte la decisión contraria, cuando encuentre que el cumplimiento de los requisitos, en particular el referente a la formación de un verdadero cargo de inconstitucionalidad, presenta en realidad una formulación apenas aparente y no real que impide proferir un fallo de fondo Sentencia Ibídem.

Cuarta. Análisis de los cargos expuestos por el demandante contra el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 e inhibición de la Corte para proferir una decisión de fondo.

La norma que se acusa parcialmente por inconstitucional, hace parte de la Ley 675 de 2001, régimen normativo especial de la propiedad horizontal, cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

Considera el accionante, que la decisión del legislador de prever que *solamente* el certificado expedido por el administrador, *sin ningún requisito ni procedimiento adicional* sea un documento que preste mérito ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias de la copropiedad, vulnera los artículos 29, 228, 229 y 158 de la Constitución.

Destaca el peticionario que con las expresiones “*solamente*” y “*sin ningún requisito ni procedimiento adicional*” se viola la garantía superior del debido proceso, porque es indispensable para efectos del cobro de las expensas de la copropiedad que también se exija por el legislador, el acta de la asamblea y el reglamento de propiedad horizontal, pues es esa la única forma de configurar una obligación expresa, clara y exigible que constituya plena prueba contra el deudor.

Añade que en la práctica muchos jueces municipales exigen que el título ejecutivo sea solamente el certificado expedido por el administrador, sin tener en cuenta el acta para la validez del título. Considera que se trata de una práctica peligrosa porque un simple estado de cuenta condena a los obligados sin hacer referencia a las actas de la asamblea.

Consultado el tenor literal de la disposición atacada y los motivos o propósitos que inspiraron al Congreso de la República para promover su expedición, la Corte se adhiere al criterio expresado por los intervinientes y el Ministerio Público, en el sentido de que el alcance fijado por el actor al fragmento acusado, parte de una interpretación incorrecta y equivocada de su verdadero contenido normativo, configurándose por esa razón una inepta demanda que no satisface sustantivamente los presupuestos de claridad, certeza, pertinencia y suficiencia exigidos para la prosperidad de una acción de inconstitucionalidad.

En efecto, el régimen de propiedad horizontal data entre nosotros del Decreto 1286 de 1948, “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”, que fue convertido luego en la Ley 182 de 1948. En 1985, con el objeto de solucionar algunas de las dificultades presentadas en la aplicación de la referida Ley, el Congreso Nacional, sin derogar la anterior normatividad, y dando la opción a los copropietarios de elegir una u otra regulación, expidió la Ley 16 del mismo año. Posteriormente el Gobierno Nacional procedió a reglamentar la materia mediante el Decreto 1365 de 1986. En el año 2001 el Congreso de la República expidió la Ley 675 de 2001 “por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, del cual forma parte la disposición acusada Sentencia C-376 de 2004. M. P. Alvaro Tafur Galvis.

Para el caso específico del cobro judicial de las cuotas de administración en mora, ordinarias o extraordinarias, constituía título ejecutivo, por mandato expreso de los artículos 13 de la Ley 182 de 1948 y 14 del Decreto 1365 de 1986, la copia pertinente del acta de asamblea en la que se determinaban las expensas, más la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. En ese sentido, bajo la vigencia de tales normas, el título ejecutivo para el cobro judicial de las expensas en mora dentro del régimen de copropiedad era de naturaleza compleja, en la medida que estaba conformado por varios documentos y actos de autoridad.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye “solamente el certificado expedido por el administrador, *sin ningún requisito ni procedimiento adicional* .”

En los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se observa que en la ponencia para primer debate al proyecto de Ley 136 de 1999 (Senado) 305 de 2000 (Cámara) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

“Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicionalGaceta del Congreso de la República 210, 16 de mayo de 2001, pp. 4 y 13.

Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador

de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos.

De lo anterior se infiere que **(i)** los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C-127 de 2004; **(ii)** Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

Así las cosas, no es acertada la lectura que el accionante hace de la disposición acusada, pues de su texto no se infiere ningún obstáculo para que el fallador examine las actas de la asamblea y califique su valor probatorio, a pesar de que éstas no hagan parte del título ejecutivo. Tampoco se desprende del contenido de

la norma que la modalidad de título ejecutivo único comporte por sí mismo violación al debido proceso o a otro mandato constitucional. La sola consideración del actor, en el sentido de que dicho título debe estar integrado por otros documentos, como el acta de asamblea, no es argumento válido para desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara la medida, pues se trata de una simple apreciación personal sobre lo que puede ser su aplicación, aspecto que no le corresponde evaluar al juez constitucional.

Por lo demás, la facultad contenida en el aparte acusado se entrega al administrador del edificio o conjunto, quien de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675, es el representante legal de la persona jurídica, designado, por regla general, por la Asamblea General, y quien tiene la obligación de materializar la voluntad de ésta, así como de hacer cumplir la ley y el reglamento en relación con los aspectos fundamentales de la copropiedad.

De lo expuesto encuentra la Sala que el demandante solamente expone su inquietud frente al carácter de título ejecutivo que ostenta la certificación del administrador de la copropiedad para efectos del cobro ejecutivo de las cuotas morosas, sin que hubiere estructurado de manera cierta de qué forma estima que se presenta la vulneración constitucional aducida. Como se ha expresado en la jurisprudencia de esta Corte, los cargos de inconstitucionalidad carecerán de *certeza* si de ellos se infirieren consecuencias subjetivas de las disposiciones demandadas o se extraen efectos que ellas no contemplan objetivamente. Es decir, los cargos no tendrán *certeza* si las proposiciones jurídicas acusadas no devienen objetivamente del texto normativo.

De igual forma se aprecia, que lo que pretendió en este caso el demandante no sólo se circunscribió a la manera en la cual debe aplicarse la norma demandada, sino igualmente a la manera como debió expedirla el legislador. Fundamentos *no pertinentes* y que por consiguiente impiden que esta Corporación efectúe un estudio de constitucionalidad.

Afirma también el peticionario, que la disposición parcialmente acusada viola el principio de unidad de materia, consagrado en el artículo 158 constitucional, por cuanto comporta una modificación del Código de Procedimiento Civil en relación con el contenido normativo del artículo 488 atrás mencionado. Igualmente afirma simplemente que el artículo 48 en lo acusado, viola el artículo 229 de la Constitución.

Al respecto valga recordar que no basta afirmar, sin más, que con la expedición de una norma el legislador haya desconocido un determinado artículo de la Constitución, pues de conformidad con lo que se ha expuesto, el primer paso para ejercer el control constitucional sobre las disposiciones legales o con fuerza de ley *“es la incoación que efectúe el demandante, siempre y cuando satisfaga los requisitos legales contenidos en el artículo 2° del Decreto 2067 de 1991, sin perjuicio, claro está, de atender lo estatuido por los artículos 22 del Decreto 2067 de 1991 y 46 de la Ley 270 de 1996, orgánica de la administración de justicia* Sentencia C-074 de 2007.M.P. Nilson Pinilla Pinilla.

Ha de señalarse también, que en ningún aparte de la demanda se advierte suficiencia en la acusación sobre la violación del artículo 229 de la Carta, pues no hay elementos de juicio que permitan inferir que la calificación de título ejecutivo otorgada al certificado expedido por el administrador, conduce a una limitación inconstitucional del derecho de acceso a la administración de justicia.

A la luz de todo lo expuesto, es claro que el concepto de violación esgrimido por el accionante se erige a partir de la formulación de una serie de apreciaciones de carácter subjetivo respecto del procedimiento ejecutivo mencionado, apartándose de la estructuración de un argumento sólido de naturaleza constitucional en contra del contenido legal acusado.

El accionante hace reproches a la norma acusada en concordancia con lo expuesto en algunas normas del Código de Procedimiento Civil, las cuales a más de ser abiertamente impertinentes tornan aún más compleja la consolidación de un cargo directo de inconstitucionalidad que permita controvertir de manera directa y eficaz la presunción de constitucionalidad de que goza el aparte acusado.

Teniendo en cuenta la doctrina expuesta en el acápite anterior, los cargos de la demanda deben tener la característica de ser predicables de las normas demandadas, es decir, deben guardar conexión lógica con ellas, además de lo cual deben plantear una verdadera contradicción entre el contenido normativo de la disposición que se acusa y el texto de la Constitución Política Corte Constitucional. Sentencia C-1294 de 2001 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.; los cargos de inconstitucionalidad no pueden estar fundamentados en la aplicación práctica que de ellos haga una autoridad pública Corte Constitucional. Sentencia C-447 de 1997 M.P. Alejandro Martínez Caballero., ni tampoco tener como fundamento hipótesis extra - normativas, es decir, no pueden estar dirigidos a cuestionar la validez constitucional de supuestos que no han sido

regulados por la disposición que se ataca Sentencia C-251 de 2004. M. P. Jaime Córdoba Triviño.

Como quedó suficientemente explicado en este fallo, sólo hay lugar a emitir un pronunciamiento de fondo por parte del órgano de control constitucional, cuando el demandante ha formulado un verdadero cargo de inconstitucionalidad, esto es, cuando el mismo se estructura a partir de razones "*claras, ciertas, específicas, pertinentes y suficientes*" Sentencia C-1052 de 2001 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa. En el presente caso no se cumplen los presupuestos de claridad, certeza y suficiencia, pues esta visto que la acusación formulada no recae directamente sobre el contenido de la disposición demandada, como lo impone tales presupuestos de procedibilidad, sino sobre una proposición jurídica inferida o deducida por el actor.

Así pues, aun cuando la presente demanda fue admitida por el Magistrado Sustanciador en el respectivo auto admisorio, un estudio detenido de la misma lleva a la Corte a concluir que en ella no se estructuró un verdadero cargo de inconstitucionalidad.

En este orden de ideas, y acorde con lo manifestado por el Ministerio Público esta Corte procederá a inhibirse para proferir fallo de fondo, haciendo claridad en que esta decisión no impide que en el futuro la norma impugnada pueda ser objeto de nuevos juicios de inconstitucionalidad.

VII. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE

Declararse **INHIBIDA** para emitir pronunciamiento de fondo respecto del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, por haberse presentado una ineptitud sustancial de la demanda.

Notifíquese, comuníquese, cúmplase, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente

RODRIGO ESCOBAR GIL
Presidente

JAIME ARAÚJO RENTERÍA
Magistrado

MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA
Magistrado

JAIME CÓRDOBA TRIVIÑO
Magistrado

MARCO GERARDO MONROY CABRA
Magistrado

NILSON PINILLA PINILLA
Magistrado

HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO
Magistrado

MAURICIO GONZÁLEZ CUERVO

Magistrado

CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ
Magistrada

MARTHA VICTORIA SÁCHICA DE MONCALEANO
Secretaria General

[Página Principal](#) | [Menú General de Leves](#) | [Antecedentes Legislativos](#) | [Antecedentes de Proyectos](#)
[Gaceta del Congreso](#) | [Diario Oficial](#) | [Opinión - Consulta](#)

Senado de la República de Colombia | Información legislativa
www.secretariasenado.gov.co

Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda. © ISSN 1657-6241, "Leyes desde 1992 - Vigencia Expresa y Sentencias de Constitucionalidad", 17 de octubre de 2008.

Incluye análisis de vigencia **expresa** y análisis de fallos de constitucionalidad publicados hasta 17 de octubre de 2008.

La información contenida en este medio fue trabajada sobre transcripciones realizadas a partir del Diario Oficial; los fallos de constitucionalidad fueron suministrados por la Corte Constitucional. Cuando fue posible se tomaron los textos del Diario Oficial publicados por la Imprenta Nacional en Internet.

República de Colombia
Rama Judicial



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Magistrado Ponente: **José Alfonso Isaza Dávila**

Radicación: 110013103022-2010-00542-02
(T 4. F 364 Exp. 4225)

Demandante: Complejo Comercial Centro Chía

Demandado: Dirección Nacional de Estupefacientes

Proceso: Ejecutivo

Recurso: Apelación sentencia

Discutido y aprobado en Salas de 31 de marzo, 7 y 14 de abril de 2016

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de abril de dos mil dieciséis (2016)

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 30 de septiembre de 2015, proferida por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, en reemplazo del Juzgado 22 Civil del Circuito de la ciudad, dentro del proceso ejecutivo de Complejo Comercial Centro Chía contra Dirección Nacional de Estupefacientes.

Antecedentes

1. Fue iniciada la ejecución con demanda presentada el 4 de octubre de 2010, para el pago de la suma de \$116'564.317,00 por concepto de cuotas de administración causadas desde mayo de 1997 a febrero de 2010 y por las que se sigan causando en el curso del proceso, más los intereses moratorios y se condene en costas al demandado.



2. El sustento fáctico de la demanda se resume en que el local 1117, con folio de matrícula No. 50N-20027674, que hace parte del complejo Comercial Centro Chía desde el 6 de noviembre de 1996 cuenta con medida cautelar ordenada por la Dirección Nacional de Estupefacientes, en virtud de la cual el inmueble quedó fuera del comercio. El 22 febrero de 2008 la demandada celebró convenio interadministrativo con la empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa para darle la administración del local. Para esa calenda, el local tenía mora en cuotas de administración desde 1996; afirmó el ejecutante que el último abono que se efectuó a la obligación fue en septiembre de 2010 y ha presentado ofertas de pago, por tanto el término de la prescripción de las cuotas se interrumpió. Agregó que ante el Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Chía, la demandante adelantó proceso ejecutivo por las cuotas de administración atrasadas desde 1996 contra el propietario inscrito, y pese a que el 12 de julio de 2004 el juzgado profirió sentencia que ordenó seguir adelante la ejecución, empero, no ha logrado el pago por cuanto se desconocen la existencia de otros bienes del deudor.

3. La ejecutada se opuso con las excepciones que denominó *falta de legitimación en la causa por pasiva; improcedencia del proceso ejecutivo; inexistencia de la obligación por improductividad; inexistencia del soporte jurídico para realizar el cobro; prescripción; pago y cobro de lo no debido.*

4. Surtidas las etapas respectivas, el juzgado en la sentencia apelada declaró fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, denegó las pretensiones de la demanda y declaró terminado el proceso, ordenó el levantamiento de las medidas cautelares practicadas y condenó en costas al demandante. Estimó el *a quo* que de conformidad con el artículo 48 de la ley 675 de 2001, la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal presta mérito ejecutivo sin ningún requisito o procedimiento adicional. Sin embargo, frente a bienes que se encuentran sometidos a medidas cautelares en



procesos de extinción de dominio, la Dirección Nacional de Estupefacientes hace las veces de "secuestre o depositario" por medio del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, pero como sus deberes y responsabilidades pueden ser delegados, mediante convenios entregó la administración, primero a la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa, y luego a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quien debe velar por administrar y manejar correctamente la explotación económica del local. Por tanto, según el artículo 29 de la ley 675 de 2001 es la llamada a responder por las cuotas de administración atrasadas, "*sin olvidar los abonos, pagos parciales y demás rubros de dinero que eventualmente hayan sido reconocidos en proceso diferente*".

El recurso de apelación

La parte ejecutante adujo que el *a quo* no tuvo en cuenta el acervo probatorio, donde se ve que la Dirección Nacional de Estupefacientes es la tenedora del local 1117, quien el 22 de febrero de 2002 designó a la empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa como depositaria provisional y a partir del 20 de abril de 2007 a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quienes de conformidad con el artículo 20 del decreto 1461 de 2000 asumieron los deberes y responsabilidades de los "*depositarios judiciales o secuestres*" para cuidar, custodiar o administrar los bienes que se les encargan.

Así mismo, aseguró que como ninguno de los convenios interadministrativos despojó a la demandada de su condición de tenedora, está legitimada para soportar las pretensiones de la demanda, pues la Dirección Nacional de Estupefacientes conservó la facultad de remover al depositario provisional de forma unilateral. Concluyó que el inmueble a lo sumo tiene dos (2) tenedores solidarios frente al pago de las cuotas de administración.



Consideraciones

1. Reunidos los presupuestos procesales y de validez, cumple adelantar que el recurso de apelación transita por el sendero de la improsperidad, pues aunque la legitimación en la causa por pasiva, que declaró probada el juez de primera instancia, no tiene cabida en el caso concreto, en la medida en que no podría aceptarse una total irresponsabilidad del Estado, Dirección Nacional de Estupefacientes, como administradora del bien objeto de la extinción de dominio, para tratar de justificar el incumplimiento del pago de cuotas de administración, de todas maneras, así fuese viable la legitimación, no hay un título ejecutivo con los requisitos sustanciales previstos, entre otras normas, en los artículos 488 del anterior CPC y 422 del CGP.

2. Respecto de la primera premisa antes esbozada, la legitimación en la causa de la extinguida Dirección Nacional de Estupefacientes, sustituida por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), es un aspecto problemático, porque no hay norma que consagre la justificación para que dicha entidad pública se abstenga de cancelar las cuotas de administración de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que son materia del trámite de extinción de dominio, tanto menos que desde un punto de vista objetivo luce inexcusable que en tratándose de bienes productivos como son los locales de centros comerciales, se patrocine directa o indirectamente el incumplimiento de dichas cuotas, que son estipendios que redundan en el beneficio y debido funcionamiento de tan importante forma de propiedad en el marco de la economía en todos los niveles, nacional, regional, local y familiar. Es más, sobre esto ha habido información en los medios de comunicación, en los que se exponen los problemas que se genera en las propiedades horizontales por el incumplimiento de las cuotas de administración, por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes,



respecto de bienes incautados para eventual extinción de dominio, punto sobre el que pueden consultarse notas periodísticas¹.

3. De ahí que frente a ese estado de ineficiencia en materia obligacional por parte del Estado, no parece razonable mantener sin ninguna consecuencia el incumplimiento de gastos de carácter necesario, como son las cuotas de administración de los bienes productivos, razón suficiente para que con ciertas limitaciones pueda permitirse el cobro ejecutivo de esas expensas, independientemente de la dificultad que se presenta para la efectividad de la sentencia, dado que no pueden adelantarse las medidas cautelares, porque, de un lado, aunque la fuente obligacional está vinculada directamente a la existencia del bien sujeto a propiedad horizontal, no puede ser embargado en la medida en que prevalece la extinción de dominio, según el artículo 7 de la ley 793 de 2002, derogado pero que estaba vigente cuando se inició este proceso, y de otra parte, tampoco podría perseguirse el patrimonio de la Dirección Nacional de Estupefacientes, o la entidad pública que haga sus veces, porque a pesar de ser tenedora y administradora de los bienes sujetos al trámite (artículo 12 *ibidem*), no se trata de obligaciones que dicha entidad deba pagar con su propio patrimonio, además de presentarse problemas de inembargabilidad de bienes públicos y de los bienes del Frisco.

Empero, pese a la dificultad antes anotada, nada obsta para adelantar el proceso ejecutivo contra la respectiva entidad pública, por cuanto el predio incautado por la Fiscalía General de la Nación ingresó a formar parte de los bienes del Frisco en septiembre de 1996 y su administración fue asumida por la entidad demandada (parágrafo 1º del

¹ ALDA, Mera. Copropietarios Caleños, encartados con los bienes en extinción de dominio. En: El País.com.co, 30 de junio de 2014. Disponible en: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/copropietarios-encartados-con-bienes-extincion-dominio>. POSADA RIVERA, Jairo. La meca de los 'narcobienes'. En: El Espectador, 3 de diciembre de 2014. Disponible en: <http://www.elespectador.com/noticias/judicial/meca-de-los-narcobienes-articulo-531294>. MORA, Ingrid. Dirección de Estupefacientes es un 'mal vecino' en bienes que administra por extinción de dominio. En: El Tiempo, 4 de marzo de 2008. Disponible en: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3986096>



artículo 25 de la ley 333 de 1996), quien "*desde la providencia que ordena el trámite de extinción del dominio*", podía realizar gestiones de administración y custodia "*con entidades públicas o privadas sometidas a vigilancia estatal*" (parágrafo 2º *ibídem*), funciones que posteriormente fueron ratificadas bajo el numeral 1º del artículo 2º del decreto 1461 de 2001 y el artículo 1º de la ley 785 de 2002).

Ahora, si bien en la legislación hay anomia en torno al cobro ejecutivo por cuotas de administración, para bienes de propiedad horizontal incautados con miras a extinción de dominio, no cabe en este asunto aplicar por vía de analogía las pautas para frenar o suspender el cobro de impuestos y contribuciones que consagró el artículo 9 de la ley 785 de 2002, ratificado por el parágrafo 3º del artículo 12 la ley 793 de 2002, adicionado por el artículo 13 de la ley 1151 de 2007, vigente para el momento en que fue presentada la demanda, porque este último precepto, reguló una situación distinta en la que se encuentra el bien objeto del proceso, pues sólo autorizó la suspensión de obligaciones tributarias respecto de bienes "*improductivos*", supuesto fáctico que es ajeno a la situación de esta especie de litis. Es de anotar que estando vigente ese artículo 13 de la ley 1151 de 2007, sobre suspensión del pago respecto de bienes improductivos, fue que se presentó la demanda, esto es, 4 de octubre de 2010, por eso no podría aplicarse la nueva modificación que incorporó la ley 1153 de 2011.

Tampoco cabe aceptar el argumento de la demandada consistente en que el ejecutante debe hacerse parte dentro de la actuación de extinción de dominio para el cobro de su obligación, porque las entidades que adelantan dicho trámite, incluyendo al juez de extinción, no hacen las veces de juez concursal, y por ende, dicho trámite de extinción no sería el escenario procesal para suscitar controversias relacionadas con la exigibilidad o demás problemas sustanciales civiles del título ejecutivo, como las excepciones que propuso la demandada.



4. Empero de lo dicho y viable la legitimación en la causa, en este caso concreto, no es posible sostener la ejecución por carencia de reunión de los requisitos exigidos por el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil y normas concordantes, aspecto que con mayor fuerza aquí es de fondo y no meramente formal, pues el juez en estos casos tiene el deber de hacer un análisis exhaustivo para establecer tan estrictos presupuestos en la documentación allegada con ese fin. Y ese impedimento porque la certificación expedida por el administrador del Complejo Comercial Centro Chía P.H. como prueba de las obligaciones, quedó desdibujada, pues no está determinada en debida forma la prestación u obligación que pretende cobrarse, según pudo detectarse en la actuación, inclusive desde la demanda ejecutiva misma; carencia que adquirió mayor visibilidad luego, en el trámite de las excepciones.

Una obligación para ser cobrada en proceso ejecutivo tiene que estar cabalmente determinada en el título, esto es, cuando no hay duda de la prestación específica a cargo del deudor, o por lo menos es determinable por una simple operación aritmética (arts. 497 del CPC y 430 del CGP), supuesto que no concurre porque en verdad, de los documentos que la ejecutante elaboró por su cuenta, no puede emerger en forma legal una cifra concreta y específica a cargo de la ejecutada que pueda cobrarse aquí, pues aunque es posible que la obligación exista, no se sabe a cuánto asciende, ni mucho menos cuáles son sus verdaderos componentes de capital e intereses.

Véase que con base en su certificación la demandante solicitó el pago de las cuotas de administración en mora desde mayo de 1997 hasta febrero de 2010, y las que se causaren en el curso del proceso (folios 25 a 32 del cuaderno 1), petición que quedó en la incertidumbre desde la demanda misma, dado que en el numeral 8° del acápite de hechos se anunció que se habían efectuado unos abonos, sin precisión alguna (folios 24 y 25 *idem*). Pero también los elementos de juicio traídos muestran una contienda de las partes en torno a los abonos, así como la



aplicación que de ellos se hizo, todo lo cual termina por echar a pique la lucidez y certeza que debe exhibir un título ejecutivo.

Justamente, entre los factores de persuasión que hunden la obligación en la oscuridad, pueden citarse: a) la carta de la Inmobiliaria Cundinamarquesa donde ofrece abonos de lo pasado y pago de las cuotas presentes (folio 68 del cuaderno 1); b) réplica de la ejecutante al recurso de reposición contra el mandamiento de pago al relacionar abonos para cuestionar la prescripción alegada (folios 89 y 90 del *ídem*); c) la comunicación que dirigió el gerente General de Centro Chía al Gerente General de la Inmobiliaria Cundinamarquesa el 6 de septiembre de 2006 (folio 113 *ibídem*), donde quedó evidenciado que la firma Genética Selecta en su condición de arrendataria canceló "*cumplidamente la cuota mensual de administración a partir del primero de enero de 2002*", situación que según el informe rendido por el representante legal de la Dirección Nacional de Estupefacientes se ha mantenido (folio 368 y vuelto del mismo cuaderno).

Así las cosas, no es dable que la ejecutante pretenda el pago de cuotas de administración respecto de meses que ha cancelado cumplidamente el arrendatario del local 1117, pagos que en el caso no podían imputarse en forma arbitraria a la mora que el inmueble traía desde mayo de 1997 hasta septiembre de 2002, como alega el ejecutante en sus escritos, dado que es inexistente un acuerdo de pago entre el complejo Comercial Centro Chía P.H. y el administrador del bien, dirigido a que la mora que se causó durante el tiempo en que el predio permaneció sin ser explotado, debía cubrirse con los pagos de las cuotas de administración que haría el arrendatario. Por el contrario, la prueba documental dejó ver que Inmobiliaria Cundinamarquesa en cada una de las ofertas de pago que ponía a consideración de la demandada refería que los abonos se harían "*sin detrimento de las cuotas que se causen periódicamente, las cuales serán canceladas directamente por parte del arrendatario a partir de la fecha que ocupe el inmueble*" (folios 148 y 149 del cuaderno principal), ofertas que,



según anunció la ejecutante desde las excepciones previas, no fueron aceptadas entre otras razones porque "*no eran viables para los intereses del Complejo Comercial*" (folios 90 y 116 *ibidem*).

Es claro que entre demandante y demandada no hubo acuerdo de pago de las cuotas de mayo de 1997 a septiembre de 2002, y era inadmisibile que el acreedor imputara el pago de las cuotas de administración canceladas por el arrendatario en la forma establecida por el artículo 1653 del Código Civil, porque en tratándose de varias deudas, cuales eran las cuotas que se iban causando, el artículo 1654 *ibidem* dispone que el deudor puede imputar el pago a la que elija, y en este caso, la voluntad de la Dirección Nacional de Estupefacientes, de Inmobiliaria Cundinamarquesa y su sucesor, era que los pagos de las cuotas de administración que Genética Selecta S.A. cancelaba a partir del contrato de arrendamiento, no debía atribuirse a la deuda causada en el tiempo en que el predio estuvo desocupado, sino a las nuevas expensas mensuales, como era la voluntad del deudor, esto es, la DNE y su delegado. Del convenio interadministrativo No. 01-02 de 22 de febrero de 2002 puede verse la necesidad de contar con la autorización del Comité Inmobiliario para el pago de "*servicios públicos (...) y/o cuotas de administración que generen todos los inmuebles desocupados o que no estén comercializados en ese momento y bajo los cuales la inmobiliaria tenga encargo inmobiliario*" (folio 373 vuelto), cuando el bien tuviese obligaciones previas a las suscripción de dicho convenio.

5. En compendio, ante la falta de concreción del monto de las cuotas de administración cobradas, no puede establecerse la prestación que debe pagar el deudor, razón por la cual las pretensiones de la demanda fracasan, de manera que no puede seguir la causa ejecutiva, sin necesidad de analizar, por sustracción de materia, los otros hechos exceptivos propuestos por la parte ejecutada. Y así, con las precisiones aquí esbozadas, debe confirmarse la sentencia de primer grado, en cuanto negó continuar la ejecución. Se condenará en costas de segunda



instancia al recurrente (numerales 1 y 3 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil).

Decisión

Con base en lo expuesto, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **confirma** la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

Condénase a la parte demandante al pago de las costas en esta instancia. Para valorar las de esta instancia, el magistrado ponente fija como agencias en derecho la suma de \$2'000.000,oo.

Cópiese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

RUTH ELENA GALVIS VERGARA

MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ



QUILLA-21-035864

Barranquilla, febrero 18 de 2021

Señor

José Marino Mejía Villegas

josemarinomejia@hotmail.com

Barranquilla

Asunto: Respuesta derecho de petición EXT-QUILLA-21-002249

En respuesta a su derecho de petición, radicado con el **EXT-QUILLA 21-002249** en el cual solicita copia autentica con constancia de ejecutoria de las resoluciones No. 0048 del 13 de febrero del año 2020 y resolución No. 213 del 26 de junio del año 2020.

Dándole respuesta a su solicitud nos permitimos enviare copia de las resoluciones solicitadas con la respectiva constancia de ejecutoria, respecto de la solicitud de autenticación de los mencionados actos administrativos le informamos que la misma resulta improcedente en concordancia con el artículo 25 del decreto ley 0019 del año 2012 el cual consagra:

ARTICULO 25. ELIMINACIÓN DE AUTENTICACIONES Y RECONOCIMIENTOS. Todos los actos de funcionario público competente se presumen auténticos. Por lo tanto, no se requiere la autenticación en sede administrativa o notarial de los mismos. Los documentos producidos por las autoridades o los particulares que cumplan funciones administrativas en sus distintas actuaciones, siempre que reposen en sus archivos, tampoco requieren autenticación o reconocimiento.

Esperemos a ver dado respuesta sus inquietudes y estaremos atentos a sus requerimientos.

Atentamente,

GINA P. RODRIGUEZ OJEDA

Asesora del Despacho

Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.


Proyectó: Mvega.

Anexos:

Resolución 213 del 2020

Resolución 048 del 2020

Constancia de Ejecutoria



**RESOLUCIÓN N° 213 DE 2020
POR LA CUAL SE DECLARA LA IMPROCEDENCIA DE UN RECURSO.**

DEPENDENCIA:	SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO
EXPEDIENTE:	ADO-2079
ACCIONANTE:	JOSÉ MARINO MEJIA VILLEGAS
PETICIÓN	Se revoque la decisión contenida en el acto impugnado, Resolución 0048 de 13 febrero 2020, y en su lugar se niegue la inscripción de la representante legal solicitada.

I. CONSIDERANDO

Que la Constitución Política en su artículo 209 y la Ley 489 de 1998 determinan como deber de las autoridades, coordinar sus actuaciones para el cumplimiento de los fines del Estado, teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio del interés general y se desarrolla bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad,

Que el artículo 1° de la Ley 1437 de 2011 establece que las normas consagradas en la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.

Que el artículo 34 ibídem consagra que las actuaciones administrativas se sujetarán al procedimiento administrativo común y principal que se establece en este Código, sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales. En lo no previsto en dichas leyes se aplicarán las disposiciones de esta Parte Primera del Código y a su vez el artículo 43 dispone son actos definitivos los que decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación.

Que el Artículo 4° de la Ley 675 de 2001 establece que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica.

Que el Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que aporten 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.

Que el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001, establece que *"las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas."*



NIT 890.102.018-1
Que según lo ordenado por el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 la representación legal de la persona jurídica y la administración de la propiedad horizontal corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración.

Que mediante Decreto N° 0941 de 28 de diciembre de 2016, se adoptó la estructura orgánica de la Administración central de la Alcaldía del Distrito Especial, Industrial y portuario de Barranquilla, facultando a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, para inscribir y certificar la existencia y representación legal de personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Que mediante Resolución N° 0119 del 19 de marzo del 2.020, se delegó en el asesor de despacho adscrito a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público la facultad de Inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal y ordenar la entrega de las actas de la persona jurídica e imponer las sanciones del caso, de conformidad a lo consagrado en el artículo 47 de la Ley 675 del 2.001.

II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN 0048 DE FECHA 13 FEBRERO DE 2020

El señor JOSÉ MARINO MEJÍA VILLEGAS, en calidad de apoderado de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S., que es el propietario inicial del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO –PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se sometió al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 y estableció el reglamento mediante escritura 1935 de diciembre de 2017, otorgada por la Notaria Sexta (6) del Circuito de Barranquilla. Y personería jurídica reconocida mediante resolución No. 0284 de 2018. Presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la resolución 0048 de 13 febrero de 2020 basado su pretensión en lo siguiente:

1. Que en el acta de asamblea de 27 de mayo de 2019, no se dio pleno cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal, destacando:
 - En la lista de asistencia no se precisa si asiste el propietario o un apoderado.
 - El señor RENOWITZKY, preside la asamblea, pero no aparece en el listado de asistencia.
 - No se precisan los poderes, autorizaciones, certificados de tradición, paz y salvo de administración y demás documentos que fueron presentados en la reunión.
 - Se omitió realizar la verificación de las inhabilidades para votar, designar, ser apoderado y ser elegido.
 - Irregularidad respecto de la calidad de propietario del Apto 1104 torre 1 del Sr. Renowitzky, pues dicha calidad la ostenta la Sra. Luisa Herrera De la Hoz.
2. Que por lo expuesto, el consejo de administración fue elegido de manera irregular, y la designación de la señora TANIA GORETTY RÍOS MONTEALEGRE, como administradora definitiva del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO –PROPIEDAD HORIZONTAL resultó ilegal.
3. Que en consecuencia de la designación irregular del consejo de administración, la Resolución 0048 de fecha 13 febrero de 2020, por la cual se inscribe al señor RUBEN HERMINIO BARBA, identificado con la cedula de ciudadanía No.



1.140.861.816, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO-PROPIEDAD HORIZONTAL, es irregular y debe dejarse sin efectos.

III. OPORTUNIDAD PARA RECURRIR

El recurso de reposición contra la resolución No. 0048 de 13 febrero de 2020, es procedente en cuanto a la oportunidad para presentarlo, teniendo en cuenta que esta decisión fue notificada al señor RUBEN HERMINIO BARBA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.140.861.816, el día 13 febrero de 2013, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO-PROPIEDAD HORIZONTAL. Y que el señor JOSÉ MARINO MEJÍA VILLEGAS, en calidad de apoderado de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S., propietaria inicial del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO, tuvo conocimiento de la misma por conducta concluyente que se colige de la solicitud que dio origen a la presente actuación, interpuesta mediante radicado Ext-Quilla-20-037039 de fecha 02/03/2020.

EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO LEY 1564 DE 2012 ARTÍCULO 301. NOTIFICACIÓN POR CONDUCTA CONCLUYENTE. *La notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifiesten que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal”.*

IV. PROCEDENCIA DEL RECURSO

Respecto de la procedencia de recurso de reposición, de acuerdo con nuestra legislación y la doctrina existente, el mismo constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para

que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare, modifique o revoque “previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto”.

Que en dicho sentido, la finalidad esencial del recurso de reposición consiste en que al funcionario de la administración que tomó una decisión administrativa, se le dé la oportunidad para que enmiende o corrija un error, o los posibles errores que se hayan podido presentar en el acto administrativo por él expedido en ejercicio de sus funciones.

Así las cosas, y habiendo estudiado la solicitud del recurrente, nota el Despacho que en ninguna parte hace referencia a tales errores en la resolución No. 0048 de 13 febrero de 2020, sino que hace un recuento de sucesos muy anteriores a la misma y en contra de los cuales ya no estaría en término para solicitar su revocatoria.

Que en lo que respecta al acto recurrido, el actor no formula un cargo concreto frente a su expedición, sino que basó sus argumentos en los presuntos vicios en la formación y constitución del consejo de administración, así como en la elección de sus representantes o administradores, sin indicar o demostrar que la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público actuó en contravía de la normatividad que debía observar, o con falta de competencia o cualquier otro que pudiera acreditarse respecto del actuar de la administración.



Más aún evidencia el plenario que el Sr. JOSÉ MARINO MEJÍA VILLEGAS, parece no tener clara la función de la Secretaría, la cual es verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley 675 de 2001 y registrar en caso del lleno de los mismos, las inscripciones de representante legal, consejo, revisor fiscal, etc. Es decir, tal como lo señala el art 47 de dicha norma, los documentos que se anexan a las diferentes solicitudes, se presumen ciertos, teniéndose como prueba suficiente de lo que en ellas consta, siendo función de la Secretaría, su registro previa verificación del cumplimiento de los requisitos de ley y no la certificación de la veracidad de los mismos.

Al respecto, la ley 675 de 2001 prevé en el art 50 la solución de conflictos entre copropietarios, tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, señalando los organismos y mecanismos para tales fines.

En concordancia con lo cual, el código de procedimiento civil, señalaba en el artículo 435, que se tramitaría por el proceso verbal sumario las controversias sobre propiedad horizontal que “tratan el artículo 7 de la ley 182 de 1948 y los artículos 8 y 9 de la ley 16 de 1985”, las cuales al ser derogadas, se entiende que se tramitan por dicho proceso, las controversias que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal ahora regulada por la ley 675 de 2001, en la cual se dispone de un término de dos (2) meses para la impugnación de las actas de asamblea a partir de la celebración de la misma (art 49 modificado por el art 626 del CGP)

Quedando claro conforme lo expuesto, que cualquier diferencia que pudiera haber surgido entre la asociación de copropietarios y el recurrente, debía ser resuelta por la jurisdicción civil ordinaria y no por esta Dependencia.

Así las cosas, y como el recurrente no hace objeción alguna a la observancia del lleno de requisitos de la resolución No. 0048 de 13 febrero de 2020, ni señala error alguno que la administración deba corregir respecto de sus actuaciones, y mucho menos tiene conocimiento esta dependencia de la declaración de falsedad por parte de la justicia ordinaria que es la competente para tales efectos, de los documentos allegados como soporte para la inscripción del señor RUBEN HERMINIO BARBA, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO-PROPIEDAD HORIZONTAL, sino que la acusación puntual del actor contra dicho acto se sustenta en presuntas irregularidades en la constitución del consejo de administración, este Despacho considera improcedente el recurso de reposición incoado.

Por otro lado, en lo atinente al recurso subsidiario de apelación deben exponerse las siguientes consideraciones:

Sentencia C-372 de 2002, emitida por la Honorable Corte Constitucional establece lo siguiente en torno a la delegación. DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Acto de delegación. La delegación requiere de un acto formal de delegación, en el cual se exprese la decisión del delegante, el objeto de la delegación, el delegatario y las condiciones de tiempo, modo y lugar para el ejercicio de la delegación. Sobre este requisito señaló la Corte que: “la posibilidad de transferir su competencia – no la titularidad de la función - en algún campo, se perfecciona con la manifestación positiva del funcionario delegante de su intención de hacerlo, a través de un acto administrativo motivado, en el que determina si su voluntad de delegar la competencia es limitada o ilimitada en el tiempo o general o específica”.



NIT 8 **DELEGACION DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS-Decisiones del delegatario.** El delegatario toma dos tipos de decisiones: unas, para el cumplimiento de las funciones del empleo del cual es titular, y otras, en ejercicio de la competencia delegada, para el cumplimiento de las correspondientes funciones del empleo del delegante. En estricto sentido, es frente a estas últimas que se actúa en calidad de delegatario pues en el primer evento él no es delegatario sino el titular de su empleo. Además, las decisiones que toma en calidad de delegatario tienen el mismo nivel y la misma fuerza vinculante como si la decisión hubiese sido tomada por el delegante y, se asume, "que el delegado es el autor real de las actuaciones que ejecuta en uso de las competencias delegadas, y ante él se elevan las solicitudes y se surten los recursos a que haya lugar, como si él fuera el titular mismo de la función".

Con relación a la procedencia de los actos administrativos de acuerdo al artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

LEY 1437 DE 2011-ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.
2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos. Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

De acuerdo con lo transcrito, la resolución 0048 de 13 febrero de 2020, no es susceptible de recurso de apelación pues al ser expedida por el Secretario de Control Urbano y Espacio Público, en su calidad de autoridad del orden territorial y en ejercicio de la delegación conferida para la materia por parte del Alcalde Distrital, tal instancia no procede contra dicho acto.

V. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Ahora bien, a pesar de la improcedencia del recurso por las razones expuestas en el acápite anterior, este Despacho teniendo en consideración el espíritu de la ley, al considerar que las solicitudes de recurso son por su naturaleza derechos de petición, cuya finalidad debe ser satisfecha de fondo y de manera clara y precisa, se procede a hacer el recuento de los hechos que dieron origen a la Resolución 0048 de fecha 13 febrero de 2020, por la cual se inscribe al señor RUBEN HERMINIO BARBA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.140.861.816, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO-PROPIEDAD HORIZONTAL, con el propósito de despejar las posibles dudas del recurrente acerca del ejercicio de las funciones y facultades ejercidas por la Secretaría Distrital de Control urbano y Espacio Público acerca del particular.

Que mediante radicado Quilla-20-003879 de fecha 10 enero 2020, el señor RUBEN HERMINIO BARBA, solicita inscripción del administrador y representante legal principal



y suplente del Conjunto Residencial Parque Paraíso, y aporta los siguientes documentos NIT 890.102.018-1 copia de asamblea extraordinaria de fecha 27 de mayo de 2019, copia de acta de consejo de administración de fecha 07 enero de 2020, fotocopia de la cedula del administrador y representante legal principal, carta de aceptación del administrador principal y suplente.

Que revisada el acta de reunión de Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de mayo de 2019, de segunda convocatoria por el revisor fiscal enviada a cada uno de los copropietarios de las unidades privadas a la última dirección registrada por los mismos y publicada en cartelera se reunieron en los propietarios y los mandatarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO, ubicado en la carrera 74 No. 82-82 ciudad. Por medio del cual se elige el consejo de administración, comité de convivencia, elección de administración definitiva. Se anexa listado de asistencia de los copropietarios.

Se aporta acta de consejo de administración de fecha 07 de enero 2020, en se realiza reunión de carácter urgente para escoger nueva administración debido a que la administradora Tania Ríos presento renuncia a su cargo. Se verifica quórum encontrándose presente los (5) cinco principales, punto seguido aceptación de Tania Ríos, evaluación de hojas de vidas y ultimo escogencia del administrador al señor RUBEN HERMINIO BARBA. Acta firmada por el presidente y secretario del consejo de administración.

Que revisada las actas anteriores, este Despacho le manifiesta que la reunión de Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de mayo de 2019 de segunda convocatoria por el revisor fiscal enviada a cada uno de los copropietarios de las unidades privadas a la última dirección registrada, cumple con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

Ley 675 de 2001 artículo 39. *Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.*

PARÁGRAFO 1. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.*

Que la Asamblea General Extraordinaria de fecha 27 de mayo de 2019, de segunda convocatoria cumple con lo establecido en la Ley, teniendo en cuenta que la primera convocatoria se realizó para el día 23 de mayo de 2019, de acuerdo al acta aclaratoria aportada al expediente por el presidente y secretario de la asamblea.

Ley 675 de 2001 Artículo 41 Reuniones de Segunda Convocatoria. *Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.*

Con relación al acta de consejo de administración de fecha 07 de enero 2020, en se realiza reunión de carácter urgente para escoger nueva administración debido a que la



administradora Tania Ríos presento renuncia a su cargo. Se verifica quórum encontrándose presente los (5) cinco principales, punto seguido aceptación de Tania Ríos, evaluación de hojas de vidas y ultimo escogencia del administrador al señor RUBEN HERMINIO BARBA. Acta firmada por el presidente y secretario del consejo de administración.

Que teniendo en cuenta que se cumplió lo establecido en la Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal se procedió a la expedición de la Resolución 0048 de fecha 13 febrero de 2020, en la que se inscribe en el registro de propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla al señor RUBEN HERMINIO BARBA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.140.861.816, al haber sido elegido acorde a la norma y al reglamento como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL

PARQUE PARAÍSO Nit. 901.177.953, ubicado en la carrera 74 No. 82-82 de esta ciudad.

Que la Resolución 0048 de fecha 13 febrero de 2020, se encuentra debidamente notificada al administrador actual del Conjunto y actualizada en la página de propiedades Horizontales del Distrito de Barranquilla.

Así las cosas y como puede notarse, las acciones tomadas por este Despacho están dentro de las normas que rigen la materia, y que no ha habido error al considerar el lleno de los requisitos adjuntados a la solicitud que dio origen a la resolución recurrida, lo cual confirma una vez más la improcedencia del recurso incoado.

Por otra parte, y solo con la intención de despejar los argumentos presentados por el recurrente respecto de decisiones anteriores, aclarando que contra los mismos no procede ya recurso alguno por extemporaneidad y que en todo caso los argumentos expuestos son del resorte de la justicia ordinaria, con relación a que en el acta de asamblea del 27 de mayo de 2019, no se dio pleno cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal, pues en la lista de asistencia no se precisa si asiste el propietario o un apoderado, que el señor RENOWITZKY, preside la asamblea pero no aparece en el listado de asistencia, le manifestamos que revisado el listado de asistencia anexo al acta de fecha 27 de mayo de 2019, el señor JUAN CARLOS RENOWITZKY, registra como representante y apoderado del propietario del apartamento 1104 de la Torre 1, señora LUISA HERRERA.

Además le manifestamos, que la inscripción de la señora TANIA GORETTY RÍOS MONTEALEGRE, no se encuentra vigente debido a que la misma, presentó renuncia a su cargo y consta en el expediente acta de consejo de administración de fecha 07 de enero 2020, en la cual se realiza reunión de carácter urgente para escoger nuevo administrador. Por lo que a la fecha no figura como administradora y/o representante legal del Conjunto Residencial Parque Paraíso Propiedad Horizontal.

Por último, a lo manifestado respecto de las afirmaciones de la existencia de una posible falsedad en documento privado, respecto de la ejecución de las asambleas de copropietarios del 27 de mayo de 2019 y el consejo de administración de esa misma fecha, este Despacho le insta a acercarse con las pruebas que menciona, ante los organismos competentes y presentar las denuncias ante la Fiscalía General de la Nación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

VI. RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar la improcedencia del recurso de reposición en subsidio de apelación presentado mediante radicado Ext-Quilla-20-037039 de fecha



03/03/2020, por el señor JOSÉ MARINO MEJÍA VILLEGAS, en calidad de apoderado de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S., propietaria inicial del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO., de acuerdo a lo expuesto en los anteriores acápites de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese al señor JOSÉ MARINO MEJÍA VILLEGAS, en calidad de apoderado de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S., conforme lo dispuesto por el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo no proceden recursos.

Dado en Barranquilla, a los 26 días del mes de junio 2020.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GINA RODRÍGUEZ OJEDA

Asesora de Despacho

Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

Proyectó: Eduardo L.

Certificado de comunicación electrónica

Email certificado

El servicio de **envíos**
de Colombia



Identificador del certificado: E37011200-S

Lleida S.A.S., Aliado de 4-72, en calidad de tercero de confianza certifica que los datos consignados en el presente documento son los que constan en sus registros de comunicaciones electrónicas.

Detalles del envío

Nombre/Razón social del usuario: Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla - Alcaldía de Barranquilla (CC/NIT 890102018)

Identificador de usuario: 414883

Remitente: EMAIL CERTIFICADO de correo certificado <414883@certificado.4-72.com.co>
(originado por correo certificado <correocertificado@barranquilla.gov.co>)

Destino: josemarinomejia@hotmail.com

Fecha y hora de envío: 21 de Diciembre de 2020 (07:50 GMT -05:00)

Fecha y hora de entrega: 21 de Diciembre de 2020 (07:50 GMT -05:00)

Asunto: Notificación Resolución 213 de 26 junio de 2020 al correo josemarinomejia@hotmail.com (EMAIL CERTIFICADO de correocertificado@barranquilla.gov.co)

Mensaje:

Por favor no responda este correo, si necesita enviar una nueva solicitud y/o petición, debe hacerlo a través del correo electrónico: atencionalciudadano@barranquilla.gov.co <<mailto:atencionalciudadano@barranquilla.com.co>> o en la página web, ventanilla virtual: <https://www.barranquilla.gov.co/atencion-al-ciudadano/peticiones-quejas-reclamos-o-renuncias>

Por medio de la presente se notifica Resolución 213 de 26 Junio de 2020, que resuelve recurso de reposición en subsidio de apelación

- Por favor no imprima este correo o sus anexos si no son necesarios. Cuidemos el medio ambiente.
- Este mensaje va dirigido exclusivamente al destinatario y puede contener información confidencial. El titular da su autorización por este medio, para que sus datos sean tratados por la Alcaldía Distrital de Barranquilla, de acuerdo con la Ley de Protección de Datos Personales (Ley 1581 de 2012).
- La Alcaldía de Barranquilla ha implementado un sistema para el control de virus; sin embargo, no asume la responsabilidad por virus que pueda llevar este mensaje o sus anexos.



CONSTANCIA DE EJECUTORIA Y FIRMEZA
(Exp. N° ADO-2079)

Que mediante Resolución No. 0048 de 13 de febrero de 2020, se ordenó inscribir en el registro de propiedad horizontal del Distrito de Barranquilla al señor RUBEN HERMINIO BARBA, como administrador y representante legal de CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAIO. El mencionado Acto Administrativo fue debidamente notificado el día 18 de febrero de 2020. Contra dicho Acto se presentó los recursos de Ley procedentes, mediante Resolución No. 213 de 26 junio de 2020, se dio resolución al recurso, notificado por correo certificado 21 de diciembre de 2020, Como constancia y conforme a lo dispuesto en el numeral 3 artículo 87 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, quedó debidamente ejecutoriado el día 23 de diciembre de 2020.

GINA RODRIGUEZ OJEDA

Asesor de Despacho

Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público

Proyectado. Eduardo L.



RESOLUCIÓN No. 0048

POR EL CUAL SE INSCRIBE AL ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO" CON NIT. 901.177.953, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA

LA SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y ESPECIALMENTE LAS CONFERIDAS EN EL DECRETO NÚMERO 0941 DEL 2016 EMANADO DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA Y LA LEY 675 DEL 2001 Y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 4° de la Ley 675 de 2001 establece que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica.

Que el Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que aporten 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.

Que el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001, reza que las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.... La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

Que mediante Decreto N° 0941 de 28 de diciembre de 2016, se adoptó la estructura orgánica de la Administración central de la Alcaldía de Distrital Especial, Industrial y portuario de Barranquilla, otorgándole la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, otorgándole la facultad de inscribir y certificar la existencia y Representación legal de personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Que mediante Resolución N° 0030 del 27 de enero del 2016, se delegó en el asesor de despacho asignado a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público la facultad de Inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal y ordenar la entrega de las actas de la persona jurídica e imponer las sanciones del caso, de conformidad a lo consagrado en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.

Que mediante **Resolución No. 0284 del 9 de Abril de 2018**, se inscribió y registró la personería jurídica del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO**, con Nit. 901.177.953, ubicado en la Carrera 74 No 82 – 82 de esta ciudad, por parte de la Alcaldía Distrital de Barranquilla.

Que, el Señor **RUBEN HERMINIO BARBA**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **1.140.861.816** de Barranquilla, en su condición de haber sido elegido Administrador y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO**, con Nit. 901.177.953, ubicado en la Carrera 74 No 82 – 82 de esta ciudad, y la Señora **CORINA MARIN VEGA**, identificada con cedula de ciudadanía No 1.140.898.919 de Barranquilla, en su condición de haber sido elegida como suplente del primero, han solicitado a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, mediante radicados **EXT-QUILLA-20-003879** y **EXT-QUILLA-20-016384**, el registro e inscripción del Administrador y Representante legal de esta propiedad horizontal y su respectiva suplencia.



Que para tales efectos el interesado acompaña a la solicitud los siguientes documentos:

1. Formato de inscripción firmado por el administrador.
2. Fotocopia del Acta de Asamblea General Extraordinaria, realizada el 27 de Mayo de 2019, donde consta la escogencia del Consejo de Administración.
3. Fotocopia del Acta del Consejo de Administración del 7 de Enero de 2020, donde consta el nombramiento del Administrador Principal y su suplente respectivo.
4. Fotocopia de ampliada de la cédula de ciudadanía del nombrado Administrador y Representante legal principal, Señor RUBEN HERMINIO BARBA, con C.C No 1.140.861.816 de Barranquilla.
5. Fotocopia de ampliada de la cédula de ciudadanía de la nombrada Administradora y Representante legal suplente, Señora CORINA MARIN VEGA, con C.C No 1.140.898.919 de Barranquilla.
6. Carta de aceptación del cargo del administrador principal y suplente.
7. Acta Aclaratoria de Asamblea Extraordinaria mediante documento Ext-Quilla-20-016384.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Al realizar una revisión exhaustiva de las diferentes actuaciones llevadas a cabo en el expediente No 2079 de Propiedad Horizontal, se tiene que la presente actuación fue iniciada mediante solicitud de Inscripción de Administrador y Representante Legal principal y Suplente del Conjunto Residencial PARQUE PARAISO con sus respectivos anexos, de acuerdo a los requisitos exigidos por el artículo 47 de la Ley 675 del 2001, realizada por el Señor RUBEN HERMINIO BARBA, identificado con la Cedula de Ciudadanía No 1.140.861.816 de Barranquilla, dicho documento fue registrado mediante Ext-Quilla-20-003879 del 10 de Enero de 2020.

Este Despacho considero que existían en los documentos presentados algunas inconsistencias que el solicitante debía aclarar, para dar trámite definitivo al registro de la inscripción solicitada con el fin de subsanar cualquier vicio procedimental, comunicándose tal situación al solicitante mediante oficio Quilla-20-011491 del 23 de Enero de 2020.

Luego de estas diligencias se recibió documento registrado Ext-Quilla-20-016384 del 29 de Enero de 2020, dirigido a esta secretaria por el Señor JUAN CARLOS RENOWITZKY GOMEZ, quien funge como Presidente del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Parque Paraíso; en dicho documento se anexa Acta aclaratoria de Asamblea Extraordinaria del 27 de Mayo de 2019, en la cual realizan las aclaraciones a las inconsistencias señaladas por este despacho a los documentos aportados por el solicitante realizadas en el documento Ext-Quilla-20-003879 del 10 de Enero de 2020.

El Decreto Acordal N° 0941 del 28 de diciembre de 2016, faculta a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, para realizar la inscripción y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Que mediante Resolución No 0030 del 27 de enero del 2016, se delegó en el asesor de despacho asignado a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público la facultad de Inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sujetas al régimen de propiedad horizontal y ordenar la entrega de las actas de la persona jurídica e imponer las sanciones del caso, de conformidad a lo consagrado en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001.



El artículo 50 de la Ley 675 de 2001 manifiesta: "*Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.*"

Que en el caso que nos ocupa, el reglamento de propiedad horizontal cumple con los requisitos de los que tratan los artículos 5 y 6 de la Ley 675 de 2001.

Que dicha solicitud, reúne los requisitos establecidos por la Ley 675 del 2001 en cuanto al sometimiento del edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal y los que acreditan el nombramiento de su representación legal.

En mérito a lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Inscribir en el Registro de Propiedad Horizontal del Distrito de Barranquilla al Señor **RUBEN HERMINIO BARBA**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **1.140.861.816** de Barranquilla, al haber sido elegido según los requisitos señalados en la Ley 675 de 2001 y en legal forma, como Administrador y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO**, con Nit. 901.177.953, ubicado en la Carrera 74 No 82 – 82 de esta ciudad, y la Señora **CORINA MARIN VEGA**, identificada con cedula de ciudadanía No 1.140.898.919 de Barranquilla, en su condición de haber sido elegida como Administradora y Representante Legal Suplente del mismo conjunto residencial.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido del presente Acto Administrativo a los señores **RUBEN HERMINIO BARBA** y **CORINA MARIN VEGA**, como Administrador y Representante Legal principal y suplente respectivamente, del Conjunto Residencial Parque Paraíso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 y subsiguientes del C.P.A.C.A (Ley 1437 de 2011).

ARTICULO TERCERO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición, el cual podrá ser presentado al momento de la notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, en los términos del artículo 76 del CPACA.

Dada en Barranquilla a los **13 FEB. 2020**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS VERGARA VASQUEZ
Asesor de Despacho
Secretaria de Control Urbano y Espacio Público

Proyecto: A. Iglesias

3:36 pm 13
Corina Moran
1.140.898.919
B/corina
0048

2 2020

Corina Moran
1140898919

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA (REPARTO).
E.S.D.

REFERENCIA: VERBAL de EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S. VS. CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO PH

JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.178.421 de Barranquilla, abogado en ejercicio poseedor de la Tarjeta Profesional de Abogado No 82050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial y representante legal para asuntos judiciales, dela sociedad **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.**, con domicilio principal en la Ciudad de Barranquilla, con matrícula mercantil No **599.980** e identificada para asuntos tributarios con el NIT **900745301-4**, como se consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, que se adjunta a la presente demanda; por medio del presente escrito **MANIFIESTO QUE**

Instauro formal **DEMANDA**, en contra del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL**, entidad de derecho privado, sin ánimo de lucro, domiciliada en la Ciudad de Barranquilla, representada legalmente, por la señora **RUBEN HERMINIO BARBA** o a quien haga sus veces para que previo el cumplimiento de los tramites procedimentales pertinentes del proceso **VERBAL DE MAYOR CUANTIA** establecidos en el Código General del Proceso, se hagan las siguientes o similares declaraciones y condenas:

DECLARACIONES:

1. Se reconozca y declare que la copropiedad denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL** adeuda a **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.** la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DIECISIETE PESOS M.L. (\$183.866.017)** o la suma que resulte probada, por concepto de pagos y gastos en que ha tenido que incurrir para garantizar el normal funcionamiento de la Copropiedad, de conformidad con el art. 99º del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Se declare que los gastos y pagos efectuados por **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.** corresponden a obligaciones que debieron ser sufragadas por **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL** y/o sus copropietarios y que por lo tanto los valores pagados deben ser reembolsados a **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.**

CONDENAS:

1. Se ordene a **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL** que pague a **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.** la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$167.493.887)** o la suma que resulte probada, por concepto de pagos y gastos en que ha tenido que

incurrir para garantizar el normal funcionamiento de la Copropiedad, de conformidad con el art. 99º del Reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Se condene al pago de las actualizaciones, indexaciones y/o el reconocimiento y pago de los intereses moratorios a que haya lugar, hasta tanto se satisfaga el pago de las sumas objeto de la condena por el Juzgado.
3. Se condene en costas a la parte demandada.

A. HECHOS

PRIMERO: EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S. es la **PROPIETARIA INICIAL** del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido en el **LOTE 1**, situado en la carrera 74 # 82 – 82 de la Ciudad de Barranquilla D.E.I.P. e identificado con la matrícula inmobiliaria No **040–536930**, conforme licencia de construcción expedida según Resolución número 599 de fecha 9 de Diciembre del año 2.015 expedida por la Curaduría Primera de Barranquilla bajo el código de Radicación número 08001-1-15-0416 de 2.015; modificada mediante la resolución número **055** de fecha 6 de febrero de 2019 expedida por el Curador Urbano No 1 Provisional de Barranquilla.

SEGUNDO: El proyecto inmobiliario **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL** se sometió al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001 y se estableció el Reglamento De Propiedad Horizontal, mediante la escritura pública número **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935)** de fecha **CINCO (5)** de **DICIEMBRE de 2017**, otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública número **DOSCIENTOS DIECISIETE (217) del VEINTIUNO (21) de FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019)**, ambas inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No **040 - 536930** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

TERCERO: Desde el mes de abril de 2019, unas personas que se autodenominan miembros del pretendido Consejo de Administración de la Copropiedad, se han apoderado de facto de la Administración del Edificio, designando administradores y tomándose las cuentas de la Copropiedad y realizando actos que no le corresponden por no encontrarse en firme el acto de inscripción; lo cual no puede ser coonestado por mi poderdante, so pena de ser considerado cómplice y sujeto a los mismos reproches que se deben imputar a quienes han participado en estos actos contrarios a la ley.

Teniendo en cuenta que los actos administrativos objeto de los recursos no quedaron en firme, por no haberse notificado a todos los interesados y/o afectados ni resuelto los recursos que se han presentado contra ellos, era obligación de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Barranquilla, remover estas designaciones de la página web de la Entidad y reconocer la vigencia de la representación del anterior Administrador Provisional designado, quien pese a ser el real administrador en derecho, no pudo ejercer sus obligaciones por la toma de facto de la Administración.

CUARTO: A la fecha, aparece como administrador de la Copropiedad el señor **RUBEN BARBA**, cuya designación ha sido demandada por mi poderdante y el acto de inscripción fue debidamente impugnado, sin que hasta la fecha se le haya presentado la constancia de notificación y ejecutoria del acto administrativo que ordena su inscripción.

QUINTO: Que mi poderdante se encontraba preocupado por las implicaciones legales y económicas que puede tener para la copropiedad un accionar de la asamblea contrario a las normas legales y reglamentarias que rigen al **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Por lo anterior no era posible consignar los recursos de las cuotas de copropiedad de los inmuebles de propiedad de mi poderdante, pues los mismos caerían en manos de personas, que, a su juicio, estaban incurriendo en una administración de facto.

SEXTO: Dada la terrible situación del Conjunto, merced a las acciones irregulares de los administradores de facto y su negligencia administrativa, la Copropiedad **NO CUMPLIÓ CON EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES ECONOMICAS**, por lo cual se vio en riesgo de corte de servicios públicos, incapacidad de pagar a los administradores, no pago de las cuotas de mantenimiento de los ascensores y otros gastos esenciales, que tuvieron que ser asumidos por mi poderdante en virtud de lo dispuesto en las facultades que le otorga el art. 99º del RPH de la Copropiedad, los cuales a la fecha adeuda la Copropiedad al Propietario Inicial.

SEPTIMO: En virtud de lo anterior mi poderdante, se ha visto obligado a pagar por la COPROPIEDAD, obligaciones económicas esenciales, por valor de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$167.493.887)**. para prevenir perjuicios y daños irremediables a los Copropietarios. Estos pagos corresponden a:

#	ENTIDAD	CONCEPTO	FECHA FACTURA	VALOR	FECHA PAGO	VALOR	VALORES RECLAMADO A COPROPIEDAD	SOPORTE
1	DIAN	RECIBO DE PAGO RETENCION EN LA FUENTE DEL MES DE MAYO DEL 2019	2019-06- 19	\$ 115.000,00	2019-06-19	\$ 115.000,00	\$ 115.000,00	DE PAGO
2	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101802090474 FEBRERO-18	2018-02- 16	\$ 2.858.830,00	2018-03-06	\$ 2.858.830,00	\$ 726.627,00	PAGO Y FRA.
3	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101803081543 MARZO-18	2018-03- 14	\$ 2.822.370,00	2018-03-20	\$ 2.822.370,00	\$ 2.752.349,00	PAGO Y FRA.
4	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101804086327 ABRIL-18	2018-04- 17	\$ 6.078.790,00	2018-04-18	\$ 6.078.790,00	\$ 5.377.042,00	PAGO Y FRA.
5	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101805084787 MAYO-18	2018-05- 17	\$ 8.753.570,00	2018-05-25	\$ 8.753.570,00	\$ 7.266.273,00	PAGO Y FRA.
6	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101806084239	2018-06- 16	\$ 10.229.250,00	2018-06-26	\$ 10.229.250,00	\$ 7.535.975,00	PAGO Y FRA.

		JUNIO-18						
7	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101807089858 JULIO-18	2018-07-19	\$ 5.937.750,00	2018-07-27	\$ 5.937.750,00	\$ 4.157.779,00	PAGO Y FRA.
8	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101808091259 AGOSTO-18	2018-08-18	\$ 3.387.190,00	2018-08-30	\$ 3.387.190,00	\$ 1.017.278,00	PAGO Y FRA.
9	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101810033089 OCTUBRE-18	2018-10-05	\$ 4.228.990,00	2018-10-18	\$ 4.228.990,00	\$ 4.069.113,00	PAGO Y FRA.
10	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101811020075 NOVIEMBRE-18	2018-11-04	\$ 5.806.820,00	2018-11-26	\$ 5.806.820,00	\$ 5.377.042,00	PAGO Y FRA.
11	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812016154 DICIEMBRE-18	2018-12-04	\$ 8.510.950,00	2018-12-19	\$ 8.510.950,00	\$ 6.539.646,00	PAGO Y FRA.
12	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812118438 ENERO-19	2018-12-24	\$ 9.512.060,00	2019-01-16	\$ 9.512.060,00	\$ 8.138.225,00	PAGO Y FRA.
13	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101902029448 FEBRERO-19	2019-02-05	\$ 9.471.260,00	2019-02-25	\$ 9.471.260,00	\$ 6.204.612,00	PAGO Y FRA.
14	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101903018387 MARZO-19	2019-03-05	\$ 9.743.260,00	2019-03-18	\$ 9.743.260,00	\$ 6.862.676,00	PAGO Y FRA.
15	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101904035558 ABRIL-19	2019-04-06	\$ 11.423.230,00	2019-04-25	\$ 11.423.230,00	\$ 7.238.714,00	PAGO Y FRA.
16	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101809029406 SEPTIEMBRE -18	2018-09-05	\$ 3.718.850,00	2018-10-08	\$ 3.718.850,00	\$ 2.235.207,00	PAGO Y FRA.
17	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101905028413 MAYO 19 Y ANTERIOR	2019-05-04	\$ 3.963.910,00	2019-05-31	\$ 3.963.910,00	\$ 3.963.910,00	PAGO Y FRA.
18	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101906018836 JUNIO 19	2019-06-05	\$ 2.938.800,00	2019-06-15	\$ 2.938.800,00	\$ 2.938.800,00	PAGO Y FRA.
19	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES	2019-09-10	\$ 14.412.760,00	2019-10-04	\$ 14.412.760,00	\$ 14.412.760,00	PAGO Y FRA.

		FACTURA 11101909050067 SEPTIEMBRE 19 Y ANTERIORES						
20	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101910034828 OCTUBRE 19	2019-10- 05	\$ 5.800.940,00	2019-12-20	\$ 5.800.940,00	\$ 5.800.940,00	PAGO Y FRA.
21	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102002034623 FEBRERO-20 Y ANTERIORES	2020-02- 05	\$ 14.827.670,00	2020-02-28	\$ 14.827.670,00	\$ 14.827.670,00	PAGO Y FRA.
22	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102003028667 MARZO 20	2020-03- 04	\$ 25.319.920,00	20/03/2020	\$ 530.100,00	\$ 530.100,00	PAGO Y FRA.
38	FINESA	POLIZA SEGUROS JULIO	NO APLICA	NO APLICA	2019-07-02	\$ 626.285,00	\$ 626.285,00	DE PAGO
39	FINESA	POLIZA SEGUROS MAYO	NO APLICA	NO APLICA	2019-05-30	\$ 647.624,00	\$ 647.624,00	DE PAGO
40	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.920 MANTENIMIENTO MES DICIEMBRE 2018	2018-12- 01	\$ 1.547.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.001,00	\$ 1.300.001,00	PAGO Y FRA.
41	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.850 MANTENIMIENTO MES NOVIEMBRE 2018	2018-11- 01	\$ 1.547.000,00	2019-05-27	\$ 32.505,00	\$ 32.505,00	PAGO Y FRA.
42	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.972 MANTENIMIENTO MES ENERO 2019	2019-05- 15	\$ 1.300.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00	PAGO Y FRA.
43	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.973 MANTENIMIENTO MES FEBRERO 2019	2019-05- 15	\$ 1.300.000,00	2019-05-27	\$ 1.300.000,00	\$ 1.300.000,00	PAGO Y FRA.
47	TRIPLE A	FACTURA No 11045374091 AAA MES DE JULIO-19	2019-07- 15	\$ 445.158,00	2019-08-08	\$ 445.158,00	\$ 445.158,00	PAGO Y FRA.
48	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 004- 2019 Administracion CRPP PH abril 1- 16 2019	2019-04- 16	\$ 1.345.493,00	2019-04-06	\$ 1.345.493,00	\$ 1.345.493,00	PAGO Y FRA.
49	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 005- 2019	2019-06- 25	\$ 1.177.307,00	2019-05-21	\$ 1.177.307,00	\$ 1.177.307,00	PAGO Y FRA.

		Administración CRPP PH abril 17-30 2019						
50	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00971 SERVICIO ADMINISTRADOR JUNIO-19	2019-06-14	\$ 3.800.000,00	2019-06-25	\$ 3.794.227,00	\$ 3.794.227,00	PAGO Y FRA.
51	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00982 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	2019-07-08	\$ 3.800.000,00	2019-07-13	\$ 3.790.831,00	\$ 3.790.831,00	PAGO Y FRA.
52	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1016 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	2019-08-01	\$ 3.800.000,00	2019-08-10	\$ 3.790.831,00	\$ 3.790.831,00	PAGO Y FRA.
53	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1051 SERVICIO ADMINISTRADOR AGOSTO-19	2019-08-27	\$ 1.000.000,00	2019-09-05	\$ 999.374,00	\$ 999.374,00	PAGO Y FRA.
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 1	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-09-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 2	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-11-04	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 3	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-11-20	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 4	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-12-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 5	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-12-15	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 1	2020-06-16	\$ 13.040,00	2021-01-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO

54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 2	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-11-04	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 3	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-11-20	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 4	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-12-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 5	2020-06-16	\$ 13.040,00	2020-01-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
55	SCALA	MANTENIMIENTO JUNIO 2019 FACTURA 70644	2019-06-01	\$ 2.900.000,00	2021-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO JULIO 2019 FACTURA 71642	2019-07-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO AGOSTO 2019 FACTURA 72374	2019-08-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2019 FACTURA 73466	2019-09-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO OCTUBRE 2019 FACTURA 74281	2019-10-01	\$ 2.900.000,00	2020-09-09	\$ 2.900.000,00	\$ 2.900.000,00	PAGO Y FRA.
TOTALES				\$ 219.665.638,00		\$ 194.478.496,00	\$ 167.493.884,00	

Nota: Fechas programadas para realizar pago

OCTAVO: La documentación soporte de esta cuenta de cobro fue remitida al señor BARBA, actual administrador de facto de la Copropiedad, quien acusó recibo de esta, sin dar respuesta a nuestras solicitudes. Esta situación le fue puesta en conocimiento desde su llegada la Copropiedad en varias reuniones y charlas telefónicas, reiterada en el correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2020, cuya información soporte le fue reenviada mediante correos electrónicos de fecha 12 de marzo de 2020, de los cuales se acusó respuesta formal en cuatro correos electrónico-fechaados al día siguiente del envío de la comunicación inicial.

NOVENO: Debido a la falta de respuesta a la solicitud de llegar a un acuerdo amigable, se procedió a radicar formalmente la cuenta de cobro para el pago de estas obligaciones, el día 1 de junio de 2020. Recibiendo de forma tardía una respuesta negativa sin ningún tipo de justificación.

DECIMA: Pese a la invitación a llegar a un acuerdo sobre estas diferencias, la actitud de los administradores de facto ha sido insistir en conductas intimidatorias e ilegales frente a los copropietarios actuales, amenazándolos con procesos ejecutivos e impidiendo las mudanzas con lo cual han incurrido en conductas objeto de reproche policivo, penal y civil, que pretendemos evitar por este medio.

DECIMA PRIMERA: Mi poderdante citó a la Copropiedad a una audiencia de conciliación ante el Centro de Conciliación de la Fundación Liborio Mejía de la Ciudad de Barranquilla, siendo la diligencia de conciliación fallida.

B. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como normas generales aplicables al presente proceso: Ley 675 de 2001, en especial los artículos 49º, 51º y 52º y el Código General del Proceso, en especial los art. 20º, 368º y s.s. y 382º

Como normas particulares al caso concreto se invocan los reglamentos de propiedad horizontal del Conjunto, contenidos en la escritura pública No **1935** del **5** de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública No **217** del **21** de **febrero** de **2019**, cuya copia se acompaña a esta demanda en medio magnético, en particular el artículo 99º del mencionado reglamento.

C. PROCEDIMIENTO

El procedimiento por seguir es el **VERBAL** consagrado en el Capítulo I del Título I de la Sección Primera del Libro Tercero del Código General del Proceso, en especial los artículos 368º y s.s. y 382º.

D. COMPETENCIA

Es Usted competente, Señor Juez, por la naturaleza del asunto, su cantía que y domicilio de la Entidad Privada demandada.

E. CUANTIA.

La presente demanda por exceder las pretensiones la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$167.493.887)**, debe ser considerada como de Mayor Cuantía.

F. PRUEBAS

1. DOCUMENTALES

Solicito se tenga como prueba la copia de los siguientes documentos, que se aportan en copia escaneada con la presente demanda, cuyos originales reposan en nuestra contabilidad y de ser ordenado por el Juez se pondrán a su disposición para el cotejo correspondiente:

a. Pruebas de los pagos realizados:

1	DIAN	RECIBO DE PAGO RETENCION EN LA FUENTE DEL MES DE MAYO DEL 2019	DE PAGO
2	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101802090474 FEBRERO-18	PAGO Y FRA.
3	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101803081543 MARZO-18	PAGO Y FRA.
4	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101804086327 ABRIL-18	PAGO Y FRA.
5	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101805084787 MAYO-18	PAGO Y FRA.
6	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101806084239 JUNIO-18	PAGO Y FRA.
7	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101807089858 JULIO-18	PAGO Y FRA.
8	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101808091259 AGOSTO-18	PAGO Y FRA.
9	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101810033089 OCTUBRE-18	PAGO Y FRA.
10	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101811020075 NOVIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
11	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812016154 DICIEMBRE-18	PAGO Y FRA.
12	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101812118438 ENERO-19	PAGO Y FRA.
13	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101902029448 FEBRERO-19	PAGO Y FRA.
14	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101903018387 MARZO-19	PAGO Y FRA.
15	ELECTRICARIBE	1. NIC 7837746 FACTURA 11101904035558 ABRIL-19	PAGO Y FRA.
16	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101809029406 SEPTIEMBRE -18	PAGO Y FRA.
17	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101905028413 MAYO 19 Y ANTERIOR	PAGO Y FRA.
18	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101906018836 JUNIO 19	PAGO Y FRA.
19	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101909050067 SEPTIEMBRE 19 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
20	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11101910034828 OCTUBRE 19	PAGO Y FRA.
21	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102002034623 FEBRERO-20 Y ANTERIORES	PAGO Y FRA.
22	ELECTRICARIBE	2. NIC 7900631 ENERGIA AREAS COMUNES FACTURA 11102003028667 MARZO 20	PAGO Y FRA.
38	FINESA	POLIZA SEGUROS JULIO	DE PAGO
39	FINESA	POLIZA SEGUROS MAYO	DE PAGO
40	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.920 MANTENIMIENTO MES DICIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
41	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 64.850 MANTENIMIENTO MES NOVIEMBRE 2018	PAGO Y FRA.
42	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.972 MANTENIMIENTO MES ENERO 2019	PAGO Y FRA.
43	SCALA ASCENSORES SA	FACTURA DE VENTA No 69.973 MANTENIMIENTO MES FEBRERO 2019	PAGO Y FRA.
47	TRIPLE A	FACTURA No 11045374091 AAA MES DE JULIO-19	PAGO Y FRA.
48	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 004-2019 Administracion CRPP PH abril 1-16 2019	PAGO Y FRA.

49	OSCAR MEJIA	CUENTA DE COBRO No 005-2019 Administracion CRPP PH abril 17-30 2019	PAGO Y FRA.
50	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00971 SERVICIO ADMINISTRADOR JUNIO-19	PAGO Y FRA.
51	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 00982 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	PAGO Y FRA.
52	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1016 SERVICIO ADMINISTRADOR JULIO-19	PAGO Y FRA.
53	PROSERVICIOS	FACTURA DE VENTA No 1051 SERVICIO ADMINISTRADOR AGOSTO-19	PAGO Y FRA.
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 4 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 1	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 2	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 3	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 4	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGIAS REGULADAS PAGARE N° 7900631 5 PAGO N° 5	DOC ACUERDO PAGO
55	SCALA	MANTENIMIENTO JUNIO 2019 FACTURA 70644	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO JULIO 2019 FACTURA 71642	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO AGOSTO 2019 FACTURA 72374	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2019 FACTURA 73466	PAGO Y FRA.
55	SCALA	MANTENIMIENTO OCTUBRE 2019 FACTURA 74281	PAGO Y FRA.

- b. Certificado Tradición Folio 040-536930 Folio Matriz Conjunto Residencial Parque Paraíso PH.
- c. Escritura Pública 1935 de 2017 Notaria 6a de Barranquilla. Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- d. Escritura 0217 De 21-02-2019 Notaria 6a de Barranquilla. Modifica Reglamento de Propiedad Horizontal PH.
- e. Correos electrónicos enviados y recibidos al representante legal de la parte demandada.
- f. Cuenta de Cobro radicada.
- g. Acta Oficina de Gestión del Riesgo de la Alcaldía de Barranquilla.

- h. Carta donde la Administración se negaba a pagar el mantenimiento de los ascensores

Dadas las limitaciones de los correos electrónicos para carga de información, las pruebas pueden ser descargadas de este link: <https://www.dropbox.com/sh/ir8cj4fwjkkww6/AAAGXYENoEQgz5zvNtohl-eXa?dl=0>

2. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se fije fecha y hora para efectuar un interrogatorio de parte al representante legal de la parte demandada, el cual formulare personalmente o por escrito, el día fijado por el despacho.

Con esta prueba se pretende probar los hechos y omisiones contenidas en la presente demanda

3. EXHIBICION Y APORTE DE DOCUMENTOS

Solicito se ordene a la parte demandante que, previa fijación de fecha y hora exhiba los siguientes documentos y se aporte copias al expediente (art. 284º CGP), estos documentos no reposan en poder de mi poderdante:

- a. Contabilidad de la Copropiedad Conjunto Residencial Parque Paraíso PH de los años 2018 a 2020 inclusive, con **TODA** su documentación soporte y anexa, esta solicitud incluye pero no se limita a: libros principales de contabilidad debidamente registrados, libros auxiliares de contabilidad o sus documentos equivalentes, facturas y/o cuentas recibidas, pagos efectuados, cuentas de cobro remitidas, comprobantes de ingresos, comprobante de egreso, extractos bancarios, estados financieros debidamente suscritos por los responsables, conciliaciones bancarias, conceptos del revisor fiscal.
- b. Copia de los Presupuestos aprobados por la Copropiedad y las actas de la asamblea de copropietarios donde fueron aprobados.

Con los documentos en mención se pretende probar los hechos contenidos en la presente demanda, en especial, la existencia de las obligaciones cargo de la parte demandada, así como, que las mismas no fueron sufragadas por los accionados y no se registró contablemente los pagos realizados por mi poderdante. Dado que lo que pretendemos demostrar es que las obligaciones pagadas por mi poderdante debían estar incluidas en la contabilidad de la parte demandada y no lo está, ni su pago por parte de nuestro poderdante, esto condiciona la necesidad de estudiar toda la contabilidad de los accionados.

Estos documentos, que pueden estar en medio físico o magnético, reposan en poder de la parte demandante, pues es quien los ha desarrollado y/o ejecutado, sin participación de mi poderdante, siendo plena prueba de los hechos y omisiones que se imputan a los actos impugnados en la presente demanda.

José Marino Mejía Villegas

Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas

G. NOTIFICACIONES

Al demandado **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL**, en la carrera 74 # 82 – 82 de la Ciudad de Barranquilla D.E.I.P. o en el correo electrónico admiparqueparaiso@gmail.com y/o rhadmonsas@gmail.com

A mi poderdante, **EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.**, en la **Calle 77 No 62-40 Oficina 203** de Barranquilla o en el correo electrónico administracion@abento.co

Al suscrito en el correo electrónico josemarinomejia@hotmail.com

H. ANEXOS

1. Certificado de existencia y representación legal de la entidad demandante
2. Certificado de existencia y representación legal de la entidad demandada
3. Copia del envío de esta demanda y sus anexos a la parte demandada
4. Constancia de No Conciliación Fundación Liborio Mejía
5. Los documentos indicados como pruebas.

Del (de la) Señor(a) Juez,

Atentamente,



JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS
C.C. 72.178.421 de Barranquilla
T.P. 82050 de C.S. de la J.

José Marino Mejía Villegas

Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas



RADICADO:	08001-31-53-006-2020-00207-00
PROCESO:	VERBAL
DEMANDANTE:	EDIFICIO PARQUE PARAISO S.A.S.
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PH

Señor Juez, A su despacho la presente demanda ejecutiva informándole que el demandante presentó escrito donde dice subsanar. Sírvase proveer.- Barranquilla, 12 de enero de 2021.

MARIA FERNANDA GUERRA
SECRETARIA

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. ENERO DOCE (12) DE DOS MIL VEINTUNO (2021)

Revisado el expediente bajo los parámetros a los que hace referencia el art. 90 del Código General del Proceso y disposiciones del D. 806 de 2020, se considera debidamente subsanada la demanda por lo que al reunir los requisitos formales se procederá a su admisión. En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: ADMITIR el presente proceso verbal incoado por Edificio Parque Paraíso S.A.S., identificada con NIT: 900.745.301-4 y representada legalmente para efectos judiciales por José Marino Mejía Villegas, en contra del Conjunto Residencial Parque Paraíso, cuyo reconocimiento de personería jurídica fue otorgado mediante Resolución 0284 expedida por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla y representada legalmente por Rubén Herminio Barba.

SEGUNDO: Córrese traslado al demandado por el término de 20 días, conforme señala el art. 369 del Código General del Proceso. Por conducto de la parte demandante, practíquese la notificación a la parte demandada, sea por lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 806 de 2020 o en cumplimiento de lo reseñado en los arts. 291 y subsiguientes del Código General del Proceso. En cualquier caso, se deberá aportar la constancia de ello al expediente.

TERCERO: Reconocer al abogado José Marino Mejía Villegas como apoderado judicial de la sociedad Edificio Parque Paraíso S.A.S., conforme al poder conferido mediante escritura pública 833 de mayo 28 de 2019 y registrada en Cámara de Comercio bajo el consecutivo 6.594 del Libro V. Se le previene que conforme el artículo 3 del D. 806 de 2020, desde el correo electrónico que ha anunciado, josemarinomejia@hotmail.com, deberá originar todas las actuaciones y además, con dichas credenciales podrá tener acceso al expediente digital que lleva este despacho a través del siguiente enlace: [Ver expediente](#)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JÚEZ

JHON EDINSON ARNEDO JIMENEZ

Lex

Autorizado Resolución No. 2681 de 2008
Código 1326

**CONSTANCIA DE NO CONCILIACIÓN POR NO
ACUERDO ENTRE LAS PARTES No. 1881
PROCESO DE CONCILIACIÓN No. 8/292/20**

ROSALBA DUARTE RUEDA, mujer, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 32.655.457 expedida en Barranquilla, abogada en ejercicio y portadora de la T. P. No. 95.302 del C. S. de la J., inscrita ante este Centro de Conciliación con el número 13260002, el cual está autorizado por la Resolución Número 2681 de 2008 y Código1326, expido la presente constancia, con fundamento en los siguientes:

I. ANTECEDENTES.

El Dr. JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 72.178.421 de Barranquilla, abogado en ejercicio poseedor de la Tarjeta Profesional de Abogado No 82050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial y representante legal para asuntos judiciales, de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S., con domicilio principal en la Ciudad de Barranquilla, con matrícula mercantil No 599.980 e identificada para asuntos tributarios con el NIT 900745301- 4, mediante escrito calendado 28 de julio de 2020 solicitó a este Centro de Conciliación citar a la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO –PROPIEDAD HORIZONTAL–, representada legalmente por Rubén Herminio Barba, con CC No. 1.140.861.816, como administrador con dirección notificaciones Cra. 74 # 82–82 de la Ciudad de Barranquilla y correo electrónico admiparqueparaiso@gmail.com y/o rhbadmonsas@gmail.com; con el propósito de llegar a un acuerdo que ponga fin a las diferencias surgidas entre ellos, las cuales se fundamentan en los siguientes:

II. HECHOS:

1. Que Edificio PARQUE PARAÍSO S.A.S. es la propietaria inicial del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO –PROPIEDAD HORIZONTAL–, construido en el lote 1, de la Cra 74 # 82–82 de la Ciudad de Barranquilla e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040–536930, licencia de construcción expedida según Resolución No. 599 del 9 de diciembre de 2.015 expedida por la Curaduría Primera de Barranquilla bajo el código de Radicación No.08001-1-15-0416 de 2.015; modificada mediante la resolución 055 del 6 de febrero de 2019 expedida por el Curador Urbano No- 1 Provisional de Barranquilla.
2. Que el proyecto inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO –PROPIEDAD HORIZONTAL– se sometió al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001 y se estableció el Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante la escritura pública 1935 del 5 de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública 217 del 21 de febrero de 2.019, ambas inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No 040-536930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Que desde el mes de abril de 2019, unas personas que se autodenominan miembros del pretendido Consejo de Administración de la Copropiedad, se han apoderado de facto de la Administración del Edificio, designando administradores y tomándose las cuentas de la Copropiedad y realizando actos que no les corresponde por no encontrarse en firme el acto de inscripción; lo cual no puede ser coonestado por el convocante. Que teniendo en cuenta que los actos administrativos objeto de los recursos no han quedado en firme, por no haberse notificado a todos los interesados y/o afectados ni resuelto los recursos que se han presentado contra ellos, era obligación de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Barranquilla, remover estas designaciones de la página web de la entidad y restablecer al anterior Administrador Provisional designado, quien pese a

Síguenos:   @mascparalapaz

www.fundacionlm.org

Barranquilla	Bogotá	Pasto	Santa Marta	Sincelejo	Valledupar	Neiva
Carrera 59 No. 64-102 Tel: (5) 3853804 - 3853552 Tel: (5) 3853880 Cel: (57) 310 363 3400 conciliacion@fundacionlm.org	Calle 90 No. 12-28 Piso PH Of. 105 Barrio Chicó Norte Tel: (1) 6386882 Cel: 305 7116258 bogota@fundacionlm.org	Calle 13 No. 26-61 San Felipe Cel: 322 436 4333 Cel: 320 726 8260 pasto@fundacionlm.org	Calle 24 No. 3-95 Oficina 1306 Ed. Banco de Bogotá Tel: (5) 4317782 Cel: 301 760 2484 santamarta@fundacionlm.org	Calle 22 No. 16-27 Of. 301 Ed. Altamisa Tel: (5) 2807988 Cel: 314 419 1778 sincelejo@fundacionlm.org	Cra. 11 No. 138-93 Of. 02 Tel: (5) 5803359 Cel: 310 414 3869 valledupar@fundacionlm.org	Cra. 10 No. 8-38 2º piso Barrio Altico Tel: (8) 8667394 Cel: 320 858 5071 neiva@fundacionlm.org

ser el real administrador en derecho, no ha podido ejercer sus obligaciones por la toma de facto de la Administración.

4. Que a la fecha, aparece como administrador de la Copropiedad el señor Rubén Barba, cuya designación ha sido demandada por el convocante y el acto de inscripción fue debidamente impugnado, sin que hasta la fecha de radicación de la solicitud de conciliación se encuentra en firme dicho acto.

5. Que el convocante se halla preocupado por las implicaciones legales y económicas que pueda tener para la copropiedad un accionar de la asamblea, contrario a las normas legales y reglamentarias que rigen al Conjunto Residencial Parque Paraíso –Propiedad Horizontal. Por lo anterior no era posible consignar los recursos de las cuotas de copropiedad de los inmuebles de propiedad de la convocante, pues los mismos caerían en manos de personas, que a su juicio, estaban incurriendo en una administración de facto.

6. Que dada la terrible situación del Conjunto, merced a las acciones irregulares de los administradores de facto, la Copropiedad no cumplió con el pago de sus obligaciones económicas, por lo cual se vio en riesgo de corte de servicios públicos, incapacidad de pagar a los administradores, no pago de las cuotas de mantenimiento de los ascensores y otros gastos esenciales, que tuvieron que ser asumidos por la convocante, en virtud de lo dispuesto en las facultades que le otorga el art. 99 del RPH de la Copropiedad, los cuales a la fecha adeuda la Copropiedad al Propietario Inicial.

7. Que En virtud de lo anterior, el convocante se ha visto obligado a pagar por la copropiedad, obligaciones económicas esenciales, por valor de \$183.866.017, para prevenir perjuicios y daños irremediables a los Copropietarios, los cuales relacionan en su solicitud.

8. Que la documentación soporte de esta cuenta de cobro fue remitida al señor Barba, actual administrador de facto de la Copropiedad, quien acusó recibo de la misma, sin dar respuesta a las solicitudes del convocante. Esta situación le fue puesta en conocimiento desde su llegada a la Copropiedad en varias reuniones y charlas telefónicas, reiterada en el correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2020, cuya información soporte le fue reenviada mediante cuatro correos electrónicos de fecha 12 de marzo de 2020, de los cuales se acusó respuesta formal en cuatro correos electrónico- fechados al día siguiente del envío de la comunicación inicial.

9. Que debido a la falta de respuesta a la solicitud de llegar a un acuerdo amigable, se procedió a radicar formalmente la cuenta de cobro para el pago de estas obligaciones, el día 1 de junio de 2020, recibiendo de forma tardía una respuesta negativa sin ningún tipo de justificación.

10. Que pese a la invitación para llegar a un acuerdo sobre estas diferencias, la actitud de los administradores de facto ha sido insistir en conductas intimidatorias e ilegales frente a los copropietarios actuales, amenazándolos con procesos ejecutivos e impidiendo las mudanzas con lo cual han incurrido en conductas objeto de reproche policivo, penal y civil, que pretendemos evitar por este medio.

11. Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley es posible y necesario acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos como requisito de procedibilidad para el inicio de las acciones judiciales correspondientes tendientes a solicitar el reconocimiento de lo pagado, su imputación legal en los libros de la Copropiedad para reconocer que los inmuebles actualmente en poder o vendidos con anterioridad, se encuentran a paz y salvo, así como el reconocimiento y pago de la diferencia.

III. PRETENSIONES:

La convocante cuantifica sus pretensiones en la suma de CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DIECISIETE PESOS M.L. (\$183.866.017).

IV. PROCEDIMIENTO.

Síguenos:   @masparalapaz

www.fundacionlm.org

Barranquilla
Carrera 59 No. 64-102
Tel: (5) 3853804 - 3853552
Tel: (5) 3853880
Cel: (57) 310 363 3400
conciliacion@fundacionlm.org

Bogotá
Calle 90 No. 12-28 Piso PH Of. 105
Barrio Chicó Norte
Tel: (1) 6386882
Cel: 305 7116258
bogota@fundacionlm.org

Pasto
Calle 13 No. 26-61
San Felipe
Cel: 322 436 4333
Cel: 320 726 8260
pasto@fundacionlm.org

Santa Marta
Calle 24 No. 3-95 Oficina 1306
Ed. Banco de Bogotá
Tel: (5) 4317782
Cel: 301 760 2484
santamarta@fundacionlm.org

Sincelejo
Calle 22 No. 16-27 Of. 301
Ed. Altamisa
Tel: (5) 2807988
Cel: 314 419 1778
sincelejo@fundacionlm.org

Valledupar
Cra. 11 No. 138-93 Of. 02
Tel: (5) 5803359
Cel: 310 414 3869
valledupar@fundacionlm.org

Neiva
Cra. 10 No. 8-38 2º piso
Barrio Altico
Tel: (8) 8667394
Cel: 320 858 5071
neiva@fundacionlm.org

Para atender la solicitud del convocante, el Centro de Conciliación fijó fecha para celebrar la audiencia en primera convocatoria para el día lunes 10 de agosto a las 10:00 a.m., cuya sesión se suspendió atendiendo solicitud de la convocada, cuyo representante legal informó a través de correo electrónico que se encontraba realizando una capacitación, por lo que la Conciliadora fijó nueva fecha para su celebración en segunda convocatoria el día martes 18 de agosto de 2020 a las 11:00 a. m., la cual se desarrollará a través de la plataforma meet en el siguiente enlace: meet.google.com/zck-fojk-xtq.

V. LA AUDIENCIA.

El día martes 18 de agosto de 2020, siendo las 11:00, la Conciliadora dio apertura a la audiencia en segunda convocatoria a través de medios virtuales, atendiendo lo dispuesto en la ley 527 de 1999, 640 de 2001 y Decreto Ley 491 de 2020, a cuya sesión acudieron las siguientes personas: el señor JOSÉ LUIS BAQUERA PEIRONCELLY, identificado con la CE No. 389166 en calidad de representante legal de la convocante, en compañía del Dr. JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, con CC No 72.178.421 y TP No 82050 del C. S. de la J. como apoderado judicial y representante legal para asuntos judiciales, de la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S.; por la convocada el señor RUBEN HERMINIO BARBA, con CC No. 1140861816, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO en compañía de la abogada JULIA ELENA BOLÍVAR MENDOZA con CC 32.683.971 y TP No. 65276 del C, S. de la J.

Seguidamente la conciliadora le concede el uso de la palabra a las partes, instancia en la cual luego de conversaciones e intercambio de propuestas de parte y parte, finalmente no lograron un acuerdo que pusiera fin a sus diferencia, muy a pesar de la motivación por parte de la Conciliadora, declarándose fallida la conciliación extrajudicial en derecho y agotado el requisito de procedibilidad que consagra la ley, quedando las partes en libertad de acudir ante la jurisdicción correspondiente si a bien lo tienen.

Se expide la presente constancia siendo las 12:20 p. m. del día 18 de junio de 2020.



ROSALBA DUARTE RUEDA
C. C. No. 32.655.457
T. P. No. 95.302 del C. S. J.



PROCESO

CÓDIGO DEL PROCESO 08001405300120200045700

Instancia	PRIMERA INSTANCIA/UNICA INSTANCIA	Año	2020
Departamento	ATLANTICO	Ciudad	BARRANQUILLA
Corporación	JUZGADO MUNICIPAL	Especialidad	JUZGADO MUNICIPAL CIVIL ORAL
Tipo Ley	No Aplica		
Despacho	Juzgado Municipal - Civil Oral 001 Barranquilla	Distrito\Circuito	BARRANQUILLA-MUNICIPIOS - BARRANQUILLA - Circuitos - BARRANQU
Juez/Magistrado	KATERINE IVON MENDOZA NIEBLES		
Número Consecutivo	00457	Número Interpuestos	00
Tipo Proceso	Codigo General Del Proceso	Clase Proceso	PROCESOS EJECUTIVOS
SubClase Proceso	En General / Sin Subclase	Es Privado	<input type="checkbox"/>

INFORMACIÓN DEL SUJETO

Sujetos Del Proceso			
Tipo Sujeto	Tipo De Identificación	Número Identificación	Nombre Sujeto
Defensor Privado	CÉDULA DE CIUDADANIA	32683971	JULIA ELENA BOLIVAR MENDOZA

INFORMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

CONSULTA ACTUACIÓN

Fecha De Registro	2/07/2021 9:20:17 A. M.	Estado Actuación	REGISTRADA
Ciclo	TRASLADOS	Tipo Actuación	TRASLADO SECRETARIAL
Etapas Procesal		Fecha Actuación	2/07/2021
Anotación	En La Fecha Se Corre Traslado Del Recurso De Reposición Impetrado Por La Parte Demandada Contra El Auto DE FECHA 23 De MARZO DE 2021, CORREGIDO MEDIANTE PROVIDENCIA DE FECHA 5 DE ABRIL DE 2021		
Responsable	Luis Manuel Rivaldo De La Rosa		
Registro			
Es Privado	<input type="checkbox"/>		

Total Registros : - Páginas : De

ARCHIVO(S) ADJUNTO(S)

 Buscar Archivo No se eligió archivo
