



Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas

Señora

YURIS ALEXA PADILLA MARTINEZ

Juez Octavo De Pequeñas Causas Y

Competencias Múltiples De Barranquilla.

E. S. D

RADICADO: 08001418900820200028900

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO PH

DEMANDADO: CARLOS DE LUQUE BARBOSA

ACTUACIÓN: REPOSICION AUTO MANDAMIENTO DE PAGO GENERADO 26 DE AGOSTO DE 2020 Y OTRO

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 26 de agosto de 2020, corregido por el auto del 02 de septiembre de 2020, por medio del cual se admitió la presente demanda, se dictó mandamiento de pago y luego se corrigió este, 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

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:



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 página 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 95° 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. 167° 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 2° del art. 90° del CGP y es causal de excepción previa por ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales conforme el numeral 5° 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.

Se lo primero poner de presente que el titulo no diferencia entre las supuestas deudas existentes al momento de la enajenación del inmueble (que serían las que eventualmente podrían generar responsabilidad para el propietario anterior) y las que supuestamente se generaron después de la venta del inmueble (que no generan responsabilidad para quien vendió el inmueble), pues no existe norma que genere esta responsabilidad a mi Poderdante como lo pretenden la demandante.

El contenido de las supuestas deudas que se encuentran contenidas en el titulo 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. 99° 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 99° 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 cohonestado 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. 99º 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	2019-06-19	\$ 115.000,00	2019-06-19	\$ 115.000,00	\$ 115.000,00	DE PAGO

		DE MAYO DEL 2019						
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 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 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	2018-11-01	\$ 1.547.000,00	2019-05-27	\$ 32.505,00	\$ 32.505,00	PAGO Y FRA.

		MES NOVIEMBRE 2018						
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 Administración 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 Administración 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 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°	2020-06-16	\$ 2.858.262,00	2020-11-04	\$ 2.858.262,00	\$ 2.858.262,00	DOC ACUERDO PAGO

		7900631 4 PAGO Nº 2						
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 4 PAGO Nº 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 ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 4 PAGO Nº 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 ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 4 PAGO Nº 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 ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 5 PAGO Nº 1	2020-06- 16	\$ 13.040,00	2021-01-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 5 PAGO Nº 2	2020-06- 16	\$ 13.040,00	2020-11-04	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 5 PAGO Nº 3	2020-06- 16	\$ 13.040,00	2020-11-20	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 5 PAGO Nº 4	2020-06- 16	\$ 13.040,00	2020-12-15	\$ 13.040,00	\$ 13.040,00	DOC ACUERDO PAGO
54	ELECTRICARIBE	ACUERDO DE PAGO ENERGÍAS REGULADAS PAGARE Nº 7900631 5 PAGO Nº 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-fechados 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 Mejia 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 quedo 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).



Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas

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/jv22bn1j1opb8pm/AAC4AdDWY7RSGZr_QHW7XdXla?dl=0

ANEXOS

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

Lo anunciado en las pruebas

José Marino Mejía Villegas

Asesorías Jurídicas, Organizacionales y Técnicas

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.