



Rama Judicial
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Santa Marta

TRASLADO

Proceso: Ejecutivo

Radicado: 47001315300420220003000

Demandante: TORONTO DE COLOMBIA LTDA

Demandado: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II-PROPIEDAD
HORIZONTAL

Tres (3) días del recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago de fecha 11 de marzo de 2022, presentada por la parte demandada, por conducto de apoderado judicial.

Santa Marta, 24 de agosto de dos mil veintidós (2022)

SILVIA LUZ CABRERA TORRES
Secretaria.

RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO EN ATENCION A LA DEMANDA EJECUTIVA DE TORONTO DE COLOMBIA LTDA CONTRA CONUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II- PROPIEDAD HORIZONTAL . RADICADO: 47001315300420220003000.

VM. Anthony <anthony.asesoria@gmail.com>

Jue 7/07/2022 3:17 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; pivepo14@hotmail.com <pivepo14@hotmail.com>

CC: Conjunto Residencial Parques de Bolivar Etapa 2 <parquesdebolivaretapa2@gmail.com>; directorfinanciero@seguridadtoronto.com <directorfinanciero@seguridadtoronto.com>

Estimado Juez,

Teniendo en cuenta el poder otorgado por la señora EIRIDIS MILENA MARTÍNEZ PERTUZ, identificada con CC No 57.452.618, domiciliada y residente en la ciudad de Santa Marta, en su condición de Representante legal de la persona jurídica demandada CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT.901.005.755-3, me permito remitir ante su despacho, y de manera oportuna, RECURSO DE REPOSICION contra el mandamiento de pago. Se Adjunto el recurso y sus anexos.

Atentamente,

Veronica M. Anthony

Abogada y Contadora Pública
Cel. +57 3107133488

Santa Marta, 7 de Julio de 2022

Señora.
Juez Cuarto Civil del circuito
Santa Marta - Magdalena
E. S. D.

REF: DEMANDA EJECUTIVA DE TORONTO DE COLOMBIA LTDA CONTRA CONUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II- PROPIEDAD HORIZONTAL. Rad. 2022-00030.

Asunto: RECURSO DE REPOSICION CONTRA EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO. RADICADO: 47001315300420220003000.

VERONICA MARLEEN ANTHONY, identificada con la cédula de ciudadanía de extranjería No. 327767, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 252.783 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada y residente en Santa Marta- Magdalena, con facultades en el poder que me ha conferido la señora EIRIDIS MILENA MARTÍNEZ PERTUZ, identificada con CC No 57.452.618, domiciliada y residente en la ciudad de Santa Marta, en su condición de Representante legal de la persona jurídica demandada CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II- PROPIEDAD HORIZONTAL NIT.901.005.755-3, me permito formular ante su despacho, y de manera oportuna, RECURSO DE REPOSICION contra el mandamiento de pago.

Se toma el recurso de reposición contra el auto mandamiento de pago, como vía expedita para proponer LA FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO EJECUTIVO Y EXCEPCION PREVIA y para el efecto, en el primer caso, se argumenta básicamente, lo siguiente;

El artículo 430 de la Ley 1564 de 2012 por medio de la cual se implemente el código general del proceso, dispone: “...Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.”

En ese orden de ideas, vemos que, a la demanda como soporte ejecutivo, se adjunta, unas facturas, las que, sin lugar a dudas, son elaboradas en computador, y por ciertos rasgos más, se les considera, tanto por la parte demandante, como por la señora Juez, como facturas electrónicas, y por ende, títulos valores, cuando en realidad no lo son.

Manifiesta la señora Juez en el auto que se recurre:

“2 - Señala el artículo 773 del Código de Comercio: “El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico. *Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o*

beneficiario del servicio, en la factura y/o en la guía de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, y la fecha de recibo. El comprador del bien o beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias, para efectos de la aceptación del título valor.” (Subrayado y negrilla por fuera del texto original

Luego dice, la señora Juez en su auto: “...se aprecia que el título valor reúne los requisitos mínimos determinados en la ley, por lo que se considera que se puede librar la orden de pago, pues se observa una obligación clara, expresa y exigible a cargo del ejecutado”

Es claro, que la señora Juez, asume, que la obligación por la que se demanda, y que esta instrumentada en dichos documentos, es clara, expresa y exigible, porque está contenida en unos documentos en los que dice, que son **facturas de venta electrónica** y, el demandante, afirma que fueron remitidas al supuesto deudor, y como no hubo reclamo escrito sobre el contenido de las mismas, de ese solo hecho, presume la señora Juez, que hay, hay aceptación tácita en los términos del artículo 773 del código de comercio, pero ello, no es así, señora Juez, por cuanto, **la obligación que se pretende cobrar al Conjunto demandado, no proviene de una relación comercial propiamente dicha, sino de un contrato de naturaleza civil, el cual, se erige como negocio causal o subyacente y, por ende, sus causas y efectos, también inciden conforme al principio de la voluntad de las partes.**

De hecho, también, por esa razón, se descarta la proposición de la excepción de que trata el numeral 4 del artículo 784 del código de comercio, dado que debe recurrirse a las normas generales como lo es para el caso, el artículo 430 del código general del proceso y del código civil.

Por consiguiente, hacemos mención a las pruebas de la demanda, las cuales se relacionan de la siguiente manera:

1-

2-

3-

4-Facturas números: Facturas No 33360, No 33806, No 34287, No 34698, No 35203, No 35662, No 36130, No 36554, No 37040 No 37535, No 37982, NO 38442

5-

6-Contrato de prestación de servicio No 45-0022-12-2020

Se resalta el hecho, que a esas facturas mencionadas en la demanda, y aportadas como prueba y a las que la señora Juez, les otorga merito ejecutivo de título valor, solo se les

anexa o adjunta un capture de remisión por correo electrónico, incluso, lo cual, no fue relacionado como prueba en la demanda, pero la señora Juez les da valor probatorio.

Ahora, el determinar el legislador de 2008, que la factura de venta es un título valor, es necesario que se confronte con todas las exigencias legales, esto es, por supuesto, lo que disponen: el artículo 621 del Código de Comercio y por supuesto, los artículos 772 a 774 del mismo estatuto con las modificaciones que le hizo el legislador a dichas disposiciones a través de la Ley 1231 y, demás normas concordantes.

En ese orden de ideas, se tiene que el artículo 793 del Código de comercio, dispone que: *“El cobro de un título-valor dará lugar al procedimiento ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firmas.*

El artículo 621 del código de comercio dispone:

ARTÍCULO 621. <REQUISITOS PARA LOS TÍTULOS VALORES>. Además de lo dispuesto para cada título-valor en particular, los títulos-valores deberán llenar los requisitos siguientes:

- 1) La mención del derecho que en el título se incorpora, y*
- 2) La firma de quién lo crea.*

La firma podrá sustituirse, bajo la responsabilidad del creador del título, por un signo o contraseña que puede ser mecánicamente impuesto.

Si no se menciona el lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho, lo será el del domicilio del creador del título; y si tuviere varios, entre ellos podrá elegir el tenedor, quien tendrá igualmente derecho de elección si el título señala varios lugares de cumplimiento o de ejercicio. Sin embargo, cuando el título sea representativo de mercaderías, también podrá ejercerse la acción derivada del mismo en el lugar en que éstas deban ser entregadas.

Si no se menciona la fecha y el lugar de creación del título se tendrán como tales la fecha y el lugar de su entrega.

ARTÍCULO 772. <FACTURA>. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1231 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio. No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito.

El emisor vendedor o prestador del servicio emitirá un original y dos copias de la factura. Para todos los efectos legales derivados del carácter de título valor de la factura, el original firmado por el emisor y el obligado, será título valor negociable por endoso por el emisor y lo deberá conservar el emisor, vendedor o prestador del servicio. Una de las copias se le entregará al obligado y la otra quedará en poder del emisor, para sus registros contables.

PARÁGRAFO. Para la puesta en circulación de la factura electrónica como título valor, el Gobierno Nacional se encargará de su reglamentación

ARTÍCULO 773. ACEPTACIÓN DE LA FACTURA. <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1231 2008. El nuevo texto es el siguiente:> Una vez que la factura sea aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de buena fe exenta de culpa que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.

El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico. Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o beneficiario del servicio, en la factura y/o en la guía de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, y la fecha de recibo. El comprador del bien o beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias, para efectos de la aceptación del título valor.

<Inciso modificado por el artículo 86 de la Ley 1676 de 2013. Rige a partir del 20 de febrero de 2014. Ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha. El nuevo texto es el siguiente:> La factura se considera irrevocablemente aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, si no reclamare en contra de su contenido, bien sea mediante devolución de la misma y de los documentos de despacho, según el caso, o bien mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor del título, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recepción. En el evento en que el comprador o beneficiario del servicio no manifieste expresamente la aceptación o rechazo de la factura, y el vendedor o emisor pretenda endosarla, deberá dejar constancia de ese hecho en el título, la cual se entenderá efectuada bajo la gravedad de juramento.

El artículo 617 del Estatuto Tributario, dispone:

ARTÍCULO 617. REQUISITOS DE LA FACTURA DE VENTA. *Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995. Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:*

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.*
 - b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.*
 - c. Literal modificado por el artículo 64 de la Ley 788 de 2002. Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.*
 - d. Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.*
 - e. Fecha de su expedición.*
 - f. Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.*
 - g. Valor total de la operación.*
 - h. El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.*
 - i. Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.*
- (...)*

Revisada a fondo las facturas aportadas por la parte ejecutante, se observa que por sus características, cumplen algunas de las características previstas en la Ley, como facturas cambiarias electrónicas dado que:

En ellas se menciona un derecho de crédito, que tiene su génesis en la venta de servicios de seguridad privada con arma.

En ella se hace la mención “**FACTURA DE VENTA ELECTRONICA**”, pero la ley, solo exige que diga **FACTURA DE VENTA**.

Se identifican numéricamente y con las fechas de expedición y vencimiento.

Se indica el nombre del prestador del servicio, con su identificación tributaria, lo mismo que el nombre del comprador del servicio con su identificación tributaria: _

Aparece el costo del servicio y del IVA, pero no existe constancia del IVA pagado.

Se indica la resolución para acreditar, la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas, del ejecutante, pero no se acredita, la resolución de autorización para facturar.

En el acápite de ACEPTADA Y RECIBIDA, no aparece nada.

Y se incluye, un recuadro, que al parecer es del formato de firma digital para garantizar autenticidad, integridad y no repudio.

Así las cosas, pese a que en apariencia, las facturas que se aportan como soporte ejecutivo a la demanda, cumplen con algunas de las exigencias para ser consideradas un título valor, y por tanto, aplicarían las disposiciones pertinentes de la legislación comercial, en particular, la disposición del artículo 773 del código de comercio, citada por la señora Juez, no es cierto, que la remisión de las mismas por el correo electrónico del conjunto demandado, constituya, de hecho, presentación o entrega y aceptación, en los términos de esa legislación, por cuanto, **las facturas**, que acá debe tenerse en cuenta, son las que, se mencionan en el contrato de prestación de servicios de seguridad privada con armas, arrojado como prueba a la demanda y, las cuales por supuesto deben estar conforme con las condiciones impuestas en el mismo contrato, el cual, no dice que deban ser facturas de venta electrónica.

En ese orden de ideas, comentamos, que está suficientemente decantado, por la jurisprudencia patria, que el título ejecutivo puede ser singular, es decir, que puede estar contenido o constituido en un solo documento, muestra de lo cual, sería un título valor, como una letra de cambio, un cheque, factura de venta, entre otros o puede ser complejo en el evento, en que se encuentre conformado por un conjunto de documentos como ocurre en el presente caso, al conformarse el título ejecutivo complejo por lo siguiente :

Se aporta como prueba de la demanda, **el contrato de prestación de servicio de seguridad privada con arma, No 45-0022-12-2020**, celebrado entre el Representante legal de TORONTO COLOMBIA LTDA, y la administradora representante legal del conjunto demandado, entonces, sin que implique aceptación del mencionado documento, dado que el mismo, se desconoce por inexistente, pero que dice que se regirá por las cláusulas que en él se especifican y en ese orden de ideas, dice el contrato en su cláusula SEGUNDA:

VALOR: por la prestación del servicio contratado, *EL CONTRATANTE pagara al CONTRATISTA la suma mensualmente en doce (12) pagos , cada uno por valor de QUINCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MDA/CTE(\$15.395.487 COP) MAS IVA (más el incremento le salario mínimo del año 2020 fecha en la que se inicia esta prórroga de contrato) dentro de los diez (10) primeros días de cada mes previa presentación de la correspondiente factura del servicio prestado mes vencido, junto con una certificación firmada por el revisor fiscal donde acredite el pago que realiza la empresa por concepto de aportes a seguridad social y parafiscales de los empleados asignados para prestar el servicio en las instalaciones del CONTRATANTE"* (El resalto es nuestro).

De la lectura de esa cláusula, se tiene que para el cobro y pago del servicio, debe mediar la presentación de las facturas correspondientes a cada mes vencido de prestación de servicios, junto con una certificación firmada por el revisor fiscal donde la empresa prestadora del servicio de vigilancia donde conste el pago de los aportes a la seguridad social y parafiscales de los empleados asignados, para prestar el servicio en el Conjunto

Residencial demandad, **lo que aparece**, aportar por parte del Representante legal de Toronto Colombia Ltda., como demandante, **la prueba de la constancia de entrega de la factura al deudor y la de la certificación del revisor fiscal que se le adjunta.**

Entonces, es claro, para este caso, que el título ejecutivo que debe ser presentado por el acreedor al Juez, debe estar constituido por los siguientes documentos:

1º El contrato civil de prestación de servicios de seguridad privada con arma, dado que contiene taxativamente en sus cláusulas, obligaciones y requisitos que deben cumplirse para dar lugar al cobro y pago de su objeto.

2º- Cada una de las facturas del servicio prestado acompañada de una certificación del revisor fiscal, no se aporta.

3º La constancia de entrega de cada una de las facturas en los términos de la convención (No se aporta),

Conforme a esa situación, señora Juez, puede afirmarse, que no es cierto, que de la convención, brote la existencia de una relación comercial, la cual le sirva de techo a facturas reguladas expresamente por la legislación comercial, por cuanto, en realidad, la mención a facturas del contrato en mención, debe entenderse como una cuenta de cobro.

Así las cosas, en este caso, no ha habido entrega o presentación de las facturas por parte del Representante legal de TORONTO COLOMBIA LTDA a la administración del Conjunto Residencial. Demandado, por cuanto, tales documentos o instrumentos, no se armaron en la forma como estaba convenida, dado que a cada una debe anexarse una certificación expedida por el Revisor Fiscal de la empresa contratista, donde conste el pago de la seguridad social de todos y cada una de las personas que prestaron el servicio de seguridad en las instalaciones del conjunto contratante y esto, se omitió.

Y ese requisito, señora Juez es insoslayable, dado estamos frente a un contrato de naturaleza civil, y en tal virtud, palmario, **se hace precisar**, que, en el contrato civil de prestación de servicios, quien presta dichos servicios, puede ser una persona natural o jurídica.

Del mismo modo, una de las particularidades más importantes de este tipo de contrato, es que no hay lugar al pago de prestaciones sociales (Prima de servicios, Cesantías e intereses a las cesantías) ni al pago de vacaciones.

Aunado a lo anterior, es de resaltar que, en estos contratos, es el contratista quien debe afiliarse y asumir el pago de su seguridad social en su totalidad. Sobre el particular, el Ministerio de la Protección Social (Hoy Ministerio del Trabajo) en su Concepto 207209 de 2011 indicó:

"...Se colige de lo anterior que es el mismo contrato el que estipula las obligaciones y responsabilidades entre las partes, pero bajo este supuesto se entiende que quien presta el servicio solo recibe sus honorarios en las

condiciones pactadas sin que pueda reclamar salario, prestaciones o liquidación final al terminar el contrato.

Así las cosas, se insiste, esa constancia de la aceptación tácita por parte de la administración del conjunto, del contenido de cada una de las facturas, que observa la señora Juez, en cumplimiento de lo que dice el artículo 773 del código de comercio, no existe, por cuanto, en este caso, no es la Ley comercial, la que fija el establecimiento de las obligaciones del contrato, sino, la convención, la voluntad de las partes y tampoco se puede desconocer el poder vinculante del contrato en su función creadora de obligaciones.

La norma del artículo 773 del código de comercio, también habla de aceptación expresa:

Expresa, según el diccionario de la Real academia de la lengua significa: Que se ha expresado o dicho de manera clara y abierta, sin insinuar ni dar nada por sabido o conocido y además, la norma en cita, exige que la aceptación, es decir, la manifestación de que se acepta la factura, debe ser por escrito, es decir, de tal manera, que tal manifestación, conste en el mismo cuerpo de la factura o en documento separado.

De hecho, tampoco podía haber aceptación expresa en este caso, por parte de la administración del conjunto demandado, respecto del contenido de las facturas que le envió la Representación legal de TORONTO DE COLOMBIA SA, por cuanto, de antemano se sabía que no estaba frente a una obligación de estirpe comercial,

Ahora, en el párrafo primero de la citada clausula segunda reza: “...EL CONTRATANTE se constituye en mora automáticamente al día siguiente del plazo de que trata esta cláusula...”

La pregunta es: ¿cuál es el plazo contenido en esa cláusula?

Lo único que se encuentra es: “...dentro de los diez (10) primeros días de cada mes...”,

Y según ese mismo párrafo, el día 11 de cada mes, **el deudor queda constituido en mora**, pero sucede y acontece, que ese hecho, es ineficaz o inoperante, si no se cumple con la condición a que está sujeto, dado que está sujeto a una condición, que dice: “...previa presentación de la correspondiente factura del servicio prestado mes vencido....”, pero como quedo establecido, en este caso, las facturas esgrimidas por la parte demanda, no fueron presentadas al deudor, por no haberse hecho en los términos de la convención, y por tanto, no hay tal constitución en mora del conjunto demandado.

La señora Juez, debía tener en cuenta esa mención, para efectos de determinar la exigibilidad de la obligación contenida en cada factura,

FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCION PREVIA, que es la prevista en el numeral 5 del artículo 100 de la Ley 1564 de 2012, por medio de la cual se implementa el código general del proceso.

Para el efecto, reza el artículo 442 de la Ley 1564 de 2012, por medio de la cual se implementa el código General del proceso:

ARTÍCULO 442. EXCEPCIONES. La formulación de excepciones se someterá a las siguientes reglas:

(...).

3. El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago. De prosperar alguna que no implique terminación del proceso el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso continúe o, si fuere el caso, concederá al ejecutante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos, so pena de que se revoque la orden de pago, imponiendo condena en costas y perjuicios.

En ese orden de ideas, dice el mismo estatuto procesal.

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

El artículo 82 ibídem dice:

ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

El artículo 430 del CGP, estipula:

MANDAMIENTO EJECUTIVO. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.

A su turno el artículo 422 ibidem estipula:

ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

Con vista en esas normas procesales, tenemos que, al hecho ya decantado, que no se aporta a la demanda las facturas, ni como título valor, ni como parte del

título ejecutivo, dado que, en la forma como fueron aportadas, no constituyen plena prueba contra el conjunto demandado, se suma el hecho, no menos importante, cual es. la inexistencia del contrato mismo como pasa a exponerse y probarse.

De hecho, hay nulidad de un contrato cuando este es inexistente, porque no cumple los requisitos de ley según el código civil, pero también lo es, cuando se celebra el contrato con la persona que dice representar a uno de los contratantes, y no tiene tal representación asumiéndola falsamente, por falta de consentimiento.

En el caso presente, se indica en el contrato, que su valor, es por la suma de \$195.830.580, que proviene del supuesto valor de cada mes del servicio más el IVA, durante doce meses.

Según el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto demandado, el administrador tiene facultades para contratar por un máximo de hasta 10 SMLMV, lo que implica, que, en todo aquel negocio, que supere esa suma, deberá exhibir la autorización del consejo de administración, lo que aquí no se acredita y la cuantía hasta la que puede contratar válidamente la Representante legal del conjunto sin autorización, es la suma de \$ 9.085.260.

Entonces, por esa cuantía de \$195.830.580 no le era permitido contratar a la administradora del Conjunto, señora LORENA PATRICIA CARRASCAL VELEZ, por cuanto, su potestad solo alcanza un rubro de 10 SMLMV, incluso, ni por el monto mensual, de \$ 16.319.215, lo que hace inexistente el contrato aludido, por falta de consentimiento del contratante, salvo que al contrato se hubiera arrimado, la constancia de tal autorización, como allí se menciona, lo que no se hizo, porque esta debía darla el consejo de administración del conjunto, y debía ser parte integral del contrato, pero no se aporta, lo que hace suponer que es inexistente.

Señora Juez, como ese contrato fue arrimado como prueba a esa demanda, y es un contrato inexistente, por cuanto, le falta uno de los elementos esenciales, como lo es, el consentimiento de la parte contratante existe nulidad absoluta del mismo y, en esas circunstancias, usted está en el deber funcional de declarar de oficio la nulidad absoluta del mismo, por virtud de lo que ordena el 1742 del código civil, al haberse arrimado dicho contrato como prueba.

ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

Así las cosas, ante la circunstancia, de que a la demanda no se arrió título ejecutivo, es decir, el conjunto de documentos, cuya unidad jurídica, constituyan plena prueba contra el deudor, la demanda debe ser rechazada, por falta de uno de los requisitos formales, que no es enmendable, por cuanto, el requisito del cual carece la demanda es la inexistencia de tirulo ejecutivo, que constituya plena prueba contra el deudor.

PETICIONES.

PRIMERA: Sírvase revocar el auto de mandamiento de pago y, como consecuencia de ello, proceder al rechazo de la demanda y levantamiento de las medidas cautelares.

SEGUNDO: como consecuencia, de la infundada demanda, y el levantamiento de las medidas cautelares, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

TERCERO: En caso, de que la señora Juez, no conceda el recurso de reposición, se interpone en subsidio el de apelación.

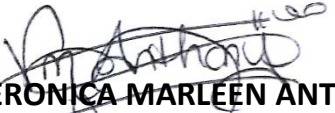
La prueba de los perjuicios, por el momento, es a título de daños emergente, al verse obligada la administración de la persona jurídica demandada, a contratar abogado para asumir su defensa en este proceso.

PRUEBAS. Aporto el poder conferido por la administración del conjunto demandado.

Copia de las piezas pertinentes, del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial parques de Bolívar etapa II.

Dirección para notificaciones del apoderado. Recibo notificaciones en la secretaria del Juzgado y en el correo electrónico: anthony.asesoria@gmail.com

Cordialmente:


VERÓNICA MARLEEN ANTHONY
CE No. 327767 de Bogotá D.C
TP. No. 252.783 del C S de la J
Teléfono: 3107133488.

Señor.
Juez Cuarto Civil del circuito
Santa Marta - Magdalena
E. S. D.

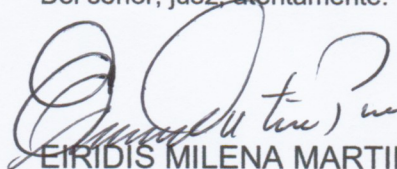
REF: DEMANDA EJECUTIVA DE TORONTO DE COLOMBIA LTDA CONTRA CONUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL. Rad, 2022-00030.

Asunto: Otorgamiento de Poder.

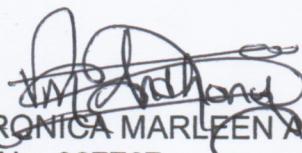
EIRIDIS MILENA MARTINEZ PERTUZ, identificada con CC No 57.452.618, domiciliada y residente en esta ciudad, en calidad de administradora o Representante legal de la persona Jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR ETAPA II-PROPIEDAD HORIZONTAL NIT.901.005.755-3, por medio del presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente al abogado Dra. VERONICA MARLEEN ANTHONY, identificada con Cédula de extranjería No. 327767, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 252.783 del CS de la J, correo electrónico: anthony.asesoria@gmail.com, teléfono 3107133488, para que en nombre y representación del conjunto, actúe como apoderado judicial en defensa de los intereses procesales y sustanciales del conjunto dentro del proceso de ejecución civil de mayor cuantía que adelanta la sociedad TORONTO DE COLOMBIA LTDA.

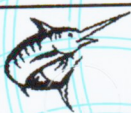
El apoderado del conjunto, queda facultado para conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir, reasumir, interponer recursos, sustituir el poder y reasumirlo, y en general para realizar todas las facultades y acciones contenidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Del señor, juez, atentamente.


EIRIDIS MILENA MARTINEZ PERTUZ
CC No 57.452.618

Acepto:


VERONICA MARLEEN ANTHONY
CE No. 327767
TP No. 252.783 del CS de la J

 **NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA**
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Santa Marta., 2022-07-07 11:44:56 Cod: 1681-0846c1fd
El anterior escrito fue presentado personalmente por:
MARTINEZ PERTUZ EIRIDES MILENA
Identificado con C.C. 57452618
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto.
Ingrese a www.notariaenlinea.com
para verificar este documento
d5epz

Firma compareciente
ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA
NOTARIO DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA





NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA: MIL CUATROCIENTOS TRECE (1.413).

FECHA: AGOSTO 10 DEL 2015

CLASE DE ACTOS:

PRIMERA SECCIÓN:

COD 904.- ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

-0-

OTORGANTE:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., quien obra como vocera del

FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA

NIT 830.053.700-6

SEGUNDA SECCIÓN:

COD. 317.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD PARQUES DE

BOLÍVAR SANTA MARTA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL

-0-

OTORGANTES

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (en su calidad de VOCERA

DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR SANTA MARTA)

NIT. 830.053.700-6

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 080-124562

UBICACION DEL PREDIO URBANO: (X) RURAL ()

NOMBRE O DIRECCION DEL INMUEBLE: ÁREA LOTE 2 DE LA URBANIZACIÓN
"PARQUES DE BOLIVAR" CARRERA 66 No. 46C-20 LOTE 2, DEL DISTRITO DE
SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA.

En el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Departamento del
Magdalena, República de Colombia, a los Diez (10) días
del mes de Agosto del año dos mil quince (2015), a la Notaria
Segunda del Círculo de Santa Marta, siendo Notario Segundo titular el
doctor ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA

8. Certificación expedida por la Secretaría de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor del Distrito de Santa Marta, en la cual consta que el **PROYECTO PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2**— cuenta con 1480 unidades destinadas a Vivienda de las cuales 1310 son destinadas a vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores que hacen parte del programa del Gobierno Nacional. y 170 destinadas a vivienda de interés social. -----

El suscrito Notario ordena que los documentos presentados sean protocolizados y así mismo, procede a elevar a escritura pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual es del siguiente tenor: -----

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES:**

ARTÍCULO 1. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO.— El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL** al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, con sujeción al cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de sus ocupantes; la función social de la propiedad, estableciendo relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores; respeto a la dignidad humana y a lo dispuesto por la normatividad urbanística vigente. -----

Para tal efecto, este reglamento se ocupa de: -----

independientemente de que a esa fecha aún no haya procedido la entrega material de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2- PROPIEDAD HORIZONTAL** e independientemente de que aún no se haya designado un administrador definitivo. En consecuencia, independientemente de la ocurrencia de las circunstancias antes expuestas, las expensas comunes causadas por la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del conjunto residencial, serán asumidas exclusivamente por los copropietarios del mismo a partir de la entrega de sus bienes privados. -----

PARÁGRAFO. EL PROPIETARIO INICIAL no estará obligado a: -----

1. Contribuir con ningún tipo de expensas comunes ordinarias por aquellas unidades privadas cuya construcción no se hubiere iniciado, y/o que estuvieren en proceso de construcción y/o cuya construcción no se hubiere terminado en su totalidad. En consecuencia, los coeficientes de las unidades privadas construidas y terminadas constituirán el ciento por ciento (100%) para efectos de determinar las cuotas de administración a cargo de cada una de estas unidades privadas. Este procedimiento se mantendrá hasta tanto la propietaria inicial construya y entregue la última unidad privada que conforma el condominio. -----
 2. Contribuir con el pago de cuotas extraordinarias. -----
-

CAPÍTULO XV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 79. CONFORMACIÓN.- Anualmente la asamblea general elegirá por votación escrita, por mayoría absoluta de sus miembros, el respectivo consejo de administración, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas en el Conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por su



República de Colombia



Aa026058044

suplente para el respectivo período. -----

PARÁGRAFO 1º. El Consejo de Administración, no obstante su periodo anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros. -----

PARÁGRAFO 2º. Mientras la Asamblea General no decrete expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. -----

ARTÍCULO 80. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO CONSEJO DE ADMINISTRADOR. En desarrollo del principio de la libre elección se establece las siguientes condiciones para la designación de miembro de consejo de administración: -----

1. Para ser elegido miembro del consejo de administración se requiere ser copropietario o delegado de un copropietario, en este caso, siempre y cuando en el poder presentado para participar en la asamblea conste expresamente esa facultad. -----
2. Cuando la designación como miembro del consejo recaiga en un propietario que tenga la calidad de persona jurídica, las funciones de miembro de consejo serán ejercidas por su representante legal, o por la persona que éste designe, pudiendo sustituir el delegado dentro del mismo período. -----
3. En ningún caso podrán ser elegidos miembros del consejo o actuar como tales: -----
 - a. socios, dependientes o representantes de la persona jurídica que ejerza la calidad de representante legal de la copropiedad. -----
 - b. quienes tengan la calidad de cónyuge, compañero permanente, o tengan relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil, o segundo de afinidad con otros miembros del consejo, con el administrador, o trabajadores de la copropiedad; si con posterioridad a la elección se presenta la inhabilidad, automáticamente perderá la calidad de miembro del consejo. -----

c. Propietarios de bienes privados, representantes o apoderados de los mismos que en la respectiva convocatoria figuren en mora; si con posterioridad a la elección entra en mora superior a sesenta (60) días calendario, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que cancele la deuda. -----

d. Personas que hayan sido sancionadas por la copropiedad dentro de un período de doce (12) meses previos a la fecha de elección; si con posterioridad a la elección un miembro del consejo es sancionado, automáticamente se suspenderá su calidad hasta que se pronuncie la asamblea. -----

e. A quienes la Asamblea General de Propietarios les haya revocado su mandato dentro de los dos (2) años previos a la elección; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de miembro del conjunto. -----

f. Quienes adelanten procesos arbitrales, administrativos, policiales o judiciales contra el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR SANTA MARTA 2 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, o quienes participen en éstos o coadyuven en cualquier forma a la contraparte del conjunto en mención; si con posterioridad a la elección se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de miembro del consejo. -----

g. Quienes actuando como representantes de copropietarios hayan alterado los poderes o hayan actuado desconociendo las instrucciones del propietario; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de miembro del consejo. -----

h. Personas quienes hayan retenido o tomado para sí, o para terceros pagos destinados a la copropiedad, o hayan impedido tales pagos; si con posterioridad a la elección se verifica que se presenta la causal de inhabilidad, automáticamente se perderá la calidad de miembro del consejo. -----

En los anteriores eventos el miembro del consejo será reemplazado por el respectivo suplente mientras se reúne la Asamblea de Copropietarios. -----

PARÁGRAFO 1º. La Asamblea General de Propietarios podrá aprobar con un quórum no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad



República de Colombia



Aa026058043

presentes, vía reglamento interno y/o antes de una elección, requisitos y calidades adicionales para la elección de miembros del consejo; improbar la inscripción de listas; y/o determinar la existencia de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés de los aspirantes a integrar el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 81. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTÍCULO 82. REUNIONES. El Consejo se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o suplentes que estén actuando como principales. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto; sin embargo, su asistencia no será necesaria para que el Consejo pueda deliberar y decidir válidamente. Las reuniones serán presididas por un Presidente designado por el mismo Consejo, como secretario actuará una persona designada por el mismo Consejo o en su defecto el Administrador. -----

ARTÍCULO 83. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las sesiones del Consejo se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas del Consejo de Administración. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. Las decisiones del Consejo serán comunicadas a los copropietarios mediante la colocación de copias de ellas en el acceso al salón comunal y en la portería del Conjunto. -----

ARTÍCULO 84. FUNCIONES DEL CONSEJO. En el Consejo de Administración se entiende legado un amplio mandato para tomar las determinaciones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines y tendrá, de manera especial, las siguientes funciones: -----

1. Nombrar al administrador del Conjunto y crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, sostenimiento y vigilancia del Conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la Administración para proveer dichos cargos. -----
2. Vigilar que se cumplan los preceptos señalados por la Asamblea General de Copropietarios. -----
Los miembros del Consejo ejercerán su cargo "Ad Honorem" y actuarán siempre en función del bien común. -----

3. Llevar la iniciativa a la Asamblea General acerca del reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos. -----
4. Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras útiles, voluntarias o necesarias de los bienes comunes, cuya ejecución hubiere aprobado la Asamblea General, y presentar proyectos y presupuestos a la Asamblea en caso de reconstrucción total o parcial del Conjunto. -----
5. Autorizar en todos los casos al Administrador para celebrar contratos de cuantía superior a diez (10) salarios mínimos legales mensuales. -----
6. Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador, y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea General. -----
7. Autorizar las mejoras necesarias y las reparaciones de los bienes comunes, cuando su valor no exceda de diez (10) salarios mínimos y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. -----
8. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio. -----
9. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, así como para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas. -----
10. Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a



República de Colombia



Aa026058042

- consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez. -----
11. Aprobar o improbar los balances de prueba que le debe presentar el Administrador. -----
 12. Rendir a la Asamblea informes acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que ha de presentar el Administrador a consideración de la Asamblea. ----
 13. Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente, y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento. -----
 14. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del Conjunto, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto o bien, ordenar directamente estas reparaciones. -----
 15. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados. -----
 16. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos de la copropiedad. -----
 17. Dictar reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto. -----
 18. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes, por razón del régimen de propiedad horizontal. -----
 19. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea. -----
 20. Designar al administrador y a los miembros del Comité de Convivencia, cuando le haya sido delegada esta función. -----
 21. Cumplir con las demás funciones que le asigne y/o delegue la Asamblea, y las demás indicadas en este reglamento. -----

CAPÍTULO XVI

DEL REVISOR FISCAL O AUDITOR

ARTÍCULO 85.- DESIGNACIÓN. El conjunto tendrá un auditor o revisor fiscal, de