



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES
SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MINIMA CUANTIA
RADICADO No. 470014189003201900098300
DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE S.A NIT: 890.300.279-4
DEMANDADOS: IGNACIO ALBERTO PACHANO BUITRAGO C.C85.456.729

Procede el Despacho, hoy transformado en JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA, antes JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, en virtud del Acuerdo PCSJA-18-11093 de fecha 19 de septiembre de 2018, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura a decidir la situación jurídica del proceso ejecutivo singular, conforme a lo establecido en las normas procedimentales con base en lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con proveído catorce (14) de noviembre del dos mil nueve (2019), se libró Mandamiento de Pago a favor de **BANCO DE OCCIDENTE S.A** y en contra **IGNACIO ALBERTO PACHANO BUITRAGO**, por la suma de DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M.L (\$19.414.947,00) por concepto de capital. Liquidese los intereses moratorios desde el 20 de noviembre de 2018 hasta el 02 de octubre de 2019; y desde la fecha de presentación de la demanda hasta cuando se verifique el pago de la obligación.

Al demandado se le envió notificación personal, no acudió al juzgado; se le envió notificación por aviso el día 23 de enero del 2020, el cual no contestó la demanda, ni propuso excepciones.

Así las cosas y no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, es procedente la aplicación del artículo 440 del Código General del Proceso, que ordena seguir adelante con la ejecución judicial.

Por la razones expresadas el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA,

RESUELVE:

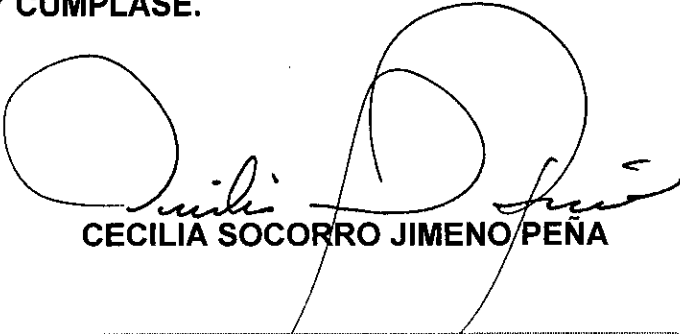
PRIMERO: Seguir adelante la ejecución seguido por **BANCO DE OCCIDENTE S.A** contra el demandado **IGNACIO ALBERTO PACHANO BUITRAGO**, tal como se dispuso en el mandamiento de pago visible en el cuaderno principal a folio 24.

SEGUNDO: Condenase a la parte demandada al pago de costa y agencias en derecho. Fijase como agencias en derecho el porcentaje del 7% sobre capital e intereses de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No. 1887 – 2003 del C. S. de la J., que se incluirá en la respectiva liquidación.

TERCERO: Ordenase a las partes presentar la liquidación del crédito de acuerdo con el artículo 446 Núm. 1 del Código General del Proceso

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La Jueza,



CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA**

La Providencia precedente se Notifica mediante fijación en

ESTADOS
25 de junio de 2020
A las 8.00 a.m.

SECRETARIO



REPUBLICA DE COLOMBIA – RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
SANTA MARTA - MAGDALENA

REF: Proceso Ejecutivo seguido por **SUPPLY MEDICAL CARE S.A.S.** contra **CENTRO DE ESPECIALISTAS CANDELARAIA S.A.S.** **RAD: No. 2019 - 01104.**

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

Visto el anterior informe secretarial, y atendiendo el hecho de que el apoderado demandante, presenta escrito, en el que solicita la terminación del proceso por pago total de la obligación, levantar medidas cautelares, no condenar en costas y archivo, en consecuencia se procederá a efectuar los ordenamientos de ley, conforme lo establecido en el Art. 461 del C.G.P., por lo que el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Santa Marta.

R E S U E L V E:

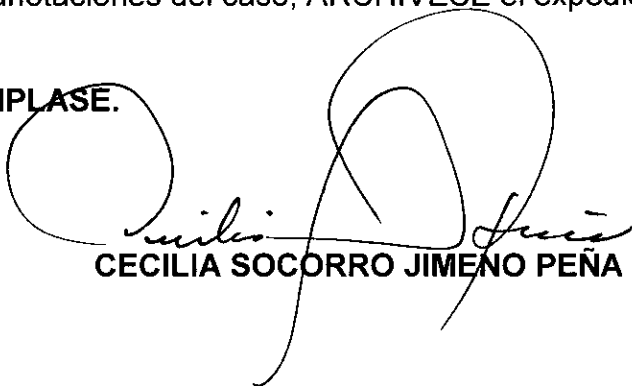
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el proceso ejecutivo seguido **SUPPLY MEDICAL CARE S.A.S.** contra **CENTRO DE ESPECIALISTAS CANDELARAIA S.A.S.**, por pago total de la obligación, sin condena en costas.

SEGUNDO: Sin Lugar a **LEVANTAR** las medidas cautelares decretadas por cuanto fueron levantadas con proveído de calendas 17 de enero de 2020.

TERCERO: Previas las anotaciones del caso, **ARCHÍVESE** el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

La jueza,


CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MULTIPLES DE SANTA MARTA

La Providencia precedente se Notifica mediante fijación en

ESTADOS,

25 de junio de 2020

A LAS 8:00 A.M.

SECRETARIO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE SANTA MARTA

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020)

RADICADO: 47-001-4003-008-2018-00042
DEMANDANTE ASOBIENES LTDA
DEMANDADA: JUDITH PADILLA Y OTROS.
ASUNTO. VERBAL-RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE.

La señora KATY MARGARITA SALDAÑA CERMEÑO, en calidad de demandante en este asunto, presenta escrito en el que manifiesta que aporta el acta de entrega del local comercial por parte de las demandada, el día 09-10-2019 situado en la manzana N local 319 Urbanización Villa Marbella.

Adjunta Acta de entrega firmado por JUDITH PADILLA y entregado a KATY SALDAÑA.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

El despacho teniendo en cuenta, lo manifestado por la arrendadora Katy Saldaña, Representante de ASOBIENES, haber recibido por la demandada o arrendataria señora JUDITH PADILLA, el bien objeto de la litis, cuya finalidad en esta clase de proceso, es la declaratoria de la terminación del contrato y la restitución del bien. Tal como lo señala el art.384 del C.G.P.

Como puede observarse, en el presente asunto están dadas las condiciones para dar por terminado cumplimiento con lo ordenado en el presente proceso en razón a que la demandada entregó el bien inmueble.

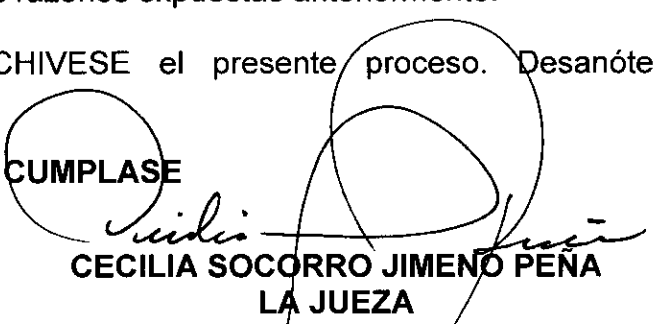
Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES

RESUELVE

PRIMERO: Dar por terminado el presente Proceso de Restitución de bien inmueble arrendado, por las razones expuestas anteriormente.

SEGUNDO. ARCHIVASE el presente proceso. Desanótense de los libros radicadores

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA
LA JUEZA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA

La Providencia precedente se Notifica mediante fijación en

ESTADOS

25 de junio de 2020 a las 8.00 a.m

COPIA



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES
SANTA MARTA – MAGDALENA

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: 470014053008-2019-00913
DEMANDANTE: ACODELCO LTDA
DEMANDADOS: BELKYS FLOREZ SUAREZ Y OTRA

Procede el despacho a decidir lo que en derecho corresponde dentro del proceso Abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por ACODELCO LTDA, a través de apoderado judicial contra BELKYS FLOREZ SUAREZ Y MARTHA EUGENIA RUEDA ARDILA.

ANTECEDENTES

Narra el Apoderado que el día 10 de febrero de 2016, el demandante y los demandados celebraron un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el contrato verso sobre el bien inmueble: Apartamento No.203 A del Edificio Fakh, ubicado en la avenida del Libertador No.14-123 de la ciudad.

De conformidad con la cláusula segunda del contrato, el canon de arrendamiento mensual de \$503.400.00 el cual se ha ido actualizando anualmente hasta ascender a la suma de \$571.600.00.

Que la cláusula decimoprimera del contrato, este se podrá dar por terminado cuando el arrendatario incumpla con sus obligaciones legales. A la fecha, los demandados presentan un incumplimiento reiterado de la cláusula segunda del contrato, adeudan la suma de \$1.811.034.58 M.L. de acuerdo con la tabla anexada a la demanda.

Manifiesta que el contrato se encuentra terminado por causas contractuales-cláusula decimo-primera del contrato. Que los arrendatarios y estos se encuentran renuentes a realizar el pago de los conceptos adeudados y a realizar la restitución voluntaria del inmueble.

PRETENSIONES

El demandante a través de su apoderado, solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el día 10 de febrero de 2016, entre la Inmobiliaria Arriendos y Cobranzas de la Costa Ltda, (Acodelco Ltda) en calidad de arrendador y los señores Belkis Flórez Suarez y Martha E. Rueda Ardila, sobre el bien inmueble: Apartamento No.203 A del Edificio Fakh, ubicado en la avenida del Libertador No.14-123 de la ciudad, cuyos linderos generales son: NORTE-colinda con el señor Julio Linero. SUR Colinda calle 14

estado en que la recibió, pagar el goce de ésta o precio del arriendo y devolverla al arrendador al término del contrato.

Si el arrendatario dejare de pagar el precio convenido, incurrirá en el incumplimiento del contrato y en mora, de acuerdo al Art. 2000 del C.C. Es de obligación para el arrendatario pagar el precio de la renta en los períodos estipulados.

Es claro que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento al demandante, no pagó los cánones de arrendamiento respectivos, como era su obligación. La causal invocada en esta demanda es por haber incurrido en mora en los pagos de cánones de arriendo.

Estando así las cosas, se encuentra comprobada dentro de este mismo expediente, la mora en que incurrió la demandada, con respecto al pago de los cánones que debía cancelar a la parte demandante. Es entonces menester legal, dictar Sentencia, teniendo en cuenta que no hay causal de nulidad que invalide lo actuado.

En virtud de lo expuesto el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

RESUELVE

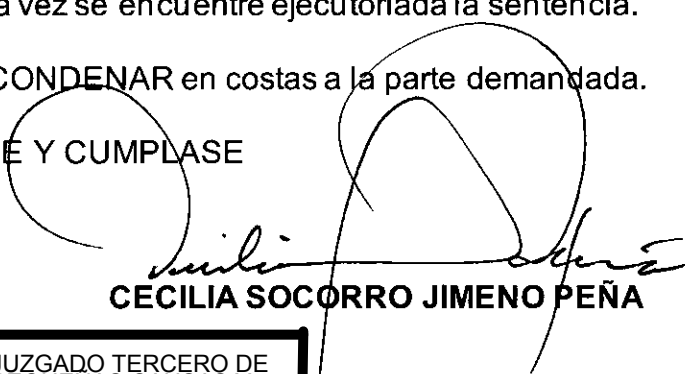
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la INMOBILIARIA ARRIENDOS Y COBRANZAS DE LA COSTA LTDA, en calidad de arrendador y las señoras BELKIS FLOREZ SUAREZ Y MARTA E. RUEDA ARDILA, en calidad de arrendatarias por incumplimiento en los cánones de arrendamiento, sobre el inmueble: Apartamento No.203 A del Edificio Fakih, ubicado en la avenida del Libertador No.14-123 de la ciudad, cuyos linderos generales son: NORTE-colinda con el señor Julio Linero. SUR Colinda calle 14 o avenida del libertador en el medio y predio de Jacobo Méndez-Campo. OESTE Colinda con predios de Alberto Pumarejo. Linderos específicos: Norte-mismo general SUR. Con zona común en medio con apartamento No.203 B del mismo Edificio.

SEGUNDO: Ordenar al demandado que RESTITUYAN al demandante el inmueble referido en el numeral anterior, y en caso de no producirse esta en forma voluntaria, se comisionará al señor Alcalde de Localidad uno de esta ciudad, para que adelante la entrega; para el efecto, se expedirá despacho comisorio una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza


CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA

JUZGADO TERCERO DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS
MULTIPLES DE SANTA
MARTA

La providencia precedente
se notifica mediante fijación
en ESTADO hoy 25 de
junio de 2020 a las 8.00
a.m.

SECRETARIA

CÓPIA



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES
SANTA MARTA – MAGDALENA

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION: 470014053008-2019-00592
DEMANDANTE: JOSE REYNALDO VALDEZ TIVAQUIRA
DEMANDADOS: YURIS GUZMAN PINTO RINCON.

Procede el despacho a decidir lo que en derecho corresponde dentro del proceso Abreviado de Restitución de Inmueble Arrendado promovido por JOSE REYNALDO VALDEZ TIVAQUIRA a través de apoderado contra YURIS GUZMAN PINTO RINCON.

ANTECEDENTES

Narra el Apoderado que el señor JOSE REYNALDO VALDEZ TIVAQUIRA, celebró un contrato escrito con la señora YURIS GUZMAN PINTO RINCON, el día 7 de junio de 2013, un lote terreno junto con la construcción en el existente, distinguido con el número 4 en el plano de la Urbanización El Trébol Etapa II de esta Distrito, alinderado así: Con un área de 80.60 mts² comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE**, en línea recta que mide 6.20 mts) **SUR**: en línea recta que mide 6.20mts) vía interna de por medio, con el lote numero 15; **ESTE**: En línea recta que mide 13 mts, con el lote Numero 5; **OESTE**, en línea recta que mide 13 mts con el lote numero 13.

Señala que las pactaron un canon de arrendamiento por la suma de \$800.000.00 mensuales, los cuales deberían ser pagados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes; así mismo pactaron dar por terminado el contrato y exigir judicialmente la restitución del bien por falta de pago.

Manifiesta que la demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos convenidos en el contrato a la arrendataria los meses correspondiente del 7 de junio al 7 de diciembre de 2013; seis meses de enero a diciembre del 2014, doce (12) meses del año 2014, den enero a diciembre del año 2015, de enero a diciembre del año 2016; de enero a diciembre de 2017, de enero a diciembre del año 2018, de enero a junio del año 2019; los cuales suman 72 meses a razón cada mes de \$800.000.00, para un total de \$57.600.000.00 M.L. más los que se causen durante el proceso.

Alega que el señor YURIS GUZMAN PINTO RINCON, incumplió el contrato de arrendamiento en la cláusula novena del contrato. Que le ha requerido en reiteradas ocasiones y este ha hecho caso omiso.

PRETENSIONES

El demandante a través de su apoderado, solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre JOSE REYNALDO VALDEZ TIVAQUIRA, identificado con .C.C.No.12.555.808 y el señor YURIS GUZMAN PINTO RINCON, identificado con C.C.No.85.458.038 por falta de pago en el canon mensual de la renta, sobre el inmueble distinguido con el número 4 en el plano de

la Urbanización el Trébol Etapa II de Distrito de Santa Marta; comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, en línea recta que mide 6.20 mts) **SUR**: en línea recta que mide 6.20mts) vía interna de por medio, con el lote número 15; **ESTE**: En línea recta que mide 13 mts, con el lote Numero 5; **OESTE**, en línea recta que mide 13 mts con el lote número 13.

Se condene al señor YURIS GUZMAN PINTO RINCON, a pagar la cláusula penal por incumplir el contrato de arrendamiento. Como consecuencia de la anterior se ordene la desocupación y entrega del inmueble.

En caso de no efectuarse la entrega material del bien dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione para que se practique el lanzamiento. Que se condene en costas.

TRAMITE.

- Con Auto de fecha 26 de julio de 2019, se admitió la demanda y se ordenó correr traslado de ella y sus anexos a la parte demandada por el término de 10 días.

Se procedió a reconocer, personería jurídica al doctor PEDRO NOLAZCO TORRES como apoderado judicial de la parte demandante en los términos y para los fines del poder conferido.

El demandado se encuentra notificado del auto admisorio de la demanda mediante Curador Ad-litem doctor EFRAIN EMILIO LABARCES JIMENEZ, quien contesto la demanda y sin proponer excepciones.

CONSIDERACIONES LEGALES:

El libro IV del Código Civil Colombiano trata sobre las obligaciones y los contratos, entre sus normas preceptúan, que de los contratos nacen las obligaciones y ellas del concurso real de las voluntades de dos o más personas. Un contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Para que una persona se obligue con otra por un acto, es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto y su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

El Artículo 1973 del Código Civil, define el contrato de arrendamiento como aquel en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Existiendo así una bilateralidad ya que surgen obligaciones reciprocas, por una parte la del arrendador, consistente en entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurar su uso y goce y por otra la del arrendatario en conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el goce de ésta o precio del arriendo y devolverla al arrendador al término del contrato.

Si el arrendatario dejare de pagar el precio convenido, incurrirá en el incumplimiento del contrato y en mora, de acuerdo al Art. 2000 del C.C. Es de obligación para el arrendatario pagar el precio de la renta en los períodos estipulados.

Es claro que la demandada incurrió en mora en el pago de los cánones de arrendamiento al demandante, no pagó los cánones de arrendamiento respectivos, como era su obligación. La causal invocada en esta demanda es por haber incurrido en mora en los pagos de cánones de arriendo.

Estando así las cosas, se encuentra comprobada dentro de este mismo expediente, la mora en que incurrió la demandada, con respecto al pago de los cánones que debía cancelar a la parte demandante. Es entonces menester legal, dictar Sentencia, teniendo en cuenta que no hay causal de nulidad que invalide lo actuado.

En virtud de lo expuesto el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

RESUELVE

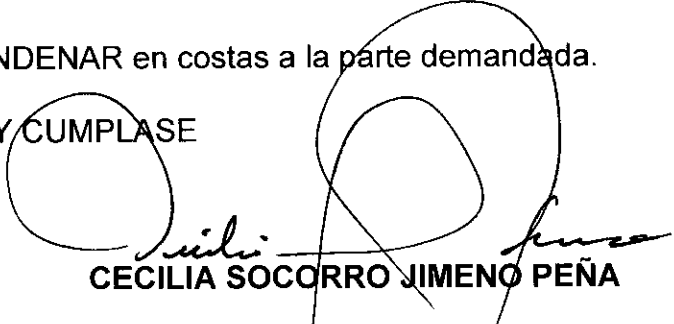
PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor JOSE REYNADLO LOPEZ TIVAQUIRA en calidad de arrendador y el señor YURIS GUZMAN PINTO RINCON, en calidad de arrendatario por incumplimiento en los cánones de arrendamiento, sobre el inmueble distinguido con el número 4 en el plano de la Urbanización el Trébol Etapa II de Distrito de Santa Marta; comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, en línea recta que mide 6.20 mts) **SUR**: en línea recta que mide 6.20mts) vía interna de por medio, con el lote número 15; **ESTE**: En línea recta que mide 13 mts, con el lote Numero 5; **OESTE**, en línea recta que mide 13 mts con el lote número 13.

SEGUNDO: Ordenar al demandado que RESTITUYAN al demandante el inmueble referido en el numeral anterior, y en caso de no producirse esta en forma voluntaria, se comisionará al señor Alcalde de Localidad uno de esta ciudad, para que adelante la entrega; para el efecto, se expedirá despacho comisorio una vez se encuentre ejecutoriada la sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Jueza


CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA P
La Providencia precedente se Notifica mediante fijación en
ESTADOS

25 de junio de 2020

a las 8:00 a.m.

SECRETARIO

2000



REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
SANTA MARTA - MAGDALENA

ASUNTO:

Santa Marta, veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

Dictar sentencia anticipada, dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía, promovido por CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY PROPIEDAD HORIZONTAL contra JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, por no evidenciarse que hubiesen pruebas por practicar, de conformidad con lo consagrado en el inciso 2 del artículo 278 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES:

En escrito presentado el día siete (07) de noviembre de 2018, la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY PROPIEDAD HORIZONTAL por medio de poder conferido por el representante Legal GLORIA STELLA CANTOR, obrando a través de apoderado judicial, impetró demanda EJECUTIVA DE MINIMA CUANTÍA contra JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, para lograr ante la jurisdicción las siguientes pretensiones:

“1. Comedidamente solicito a la señora juez, librar mandamiento de pago en contra de la parte demanda y a favor de la copropiedad acreedora, por las siguientes sumas de dinero:

A.- CAPITAL CASA 13. (Cuotas ordinarias de administración) causado, de acuerdo al título base de recaudo así:

MESES	CUOTAS
ADMON ENERO 2018	\$263.000
ADMON FEBRERO 2018	\$263.000
ADMON MARZO 2018	\$263.000
ADMON ABRIL 2018	\$263.000
ADMON MAYO 2018	\$263.000
ADMON JUNIO 2018	\$263.000
ADMON JULIO 2018	\$263.000
ADMON AGOSTO 2018	\$263.000
ADMON SEPTIEMBRE 2018	\$263.000
ADMON OCTUBRE 2018	\$263.000
SUB TOTAL (\$)	\$2.630.000

B.-CAPITAL CASA 13 – cuotas extraordinarias de 2018, por valor de \$324.000, de acuerdo al título base de recaudo.

C.- CAPITAL CASA 14 (cuotas ordinarias de administración) causado, de acuerdo al título base de recaudo así:

MESES	CUOTAS
ADMON ENERO 2018	\$263.000
ADMON FEBRERO 2018	\$263.000
ADMON MARZO 2018	\$263.000
ADMON ABRIL 2018	\$263.000

ADMON MAYO 2018	\$263.000
ADMON JUNIO 2018	\$263.000
ADMON JULIO 2018	\$263.000
ADMON AGOSTO 2018	\$263.000
ADMON SEPTIEMBRE 2018	\$263.000
ADMON OCTUBRE 2018	\$263.000
SUB TOTAL (\$)	\$2.630.000

D.- CAPITAL CASA 14- cuota extraordinaria de 2018, por valor de \$324.000, de acuerdo al título base de recaudo.

E.- INTERES MORATORIOS de las cuotas de administración correspondientes a la CASA 13, los cuales a octubre de 2018 ascienden a la suma de \$320.175, de acuerdo al título base del recaudo, discriminados así:

MESES	CUOTAS
ENERO 2018	\$59.175
FEBRERO 2018	\$52.600
MARZO 2018	\$46.025
ABRIL 2018	\$39.450
MAYO 2018	\$32.875
JUNIO 2018	\$26.300
JULIO 2018	\$19.725
AGOSTO 2018	\$13.150
SEPTIEMBRE 2018	\$6.575
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$24.300
SUB TOTAL (\$)	\$320.175

F.- INTERESES MORATORIOS de las cuotas de administración correspondientes a la CASA 14, los cuales a octubre de 2018 ascienden a la suma de \$320.175, de acuerdo a título base del recaudo, discriminados así:

MESES	CUOTAS
ENERO 2018	\$59.175
FEBRERO 2018	\$52.600
MARZO 2018	\$46.025
ABRIL 2018	\$39.450
MAYO 2018	\$32.875
JUNIO 2018	\$26.300
JULIO 2018	\$19.725
AGOSTO 2018	\$13.150
SEPTIEMBRE 2018	\$6.575
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$24.300
SUB TOTAL (\$)	\$320.175

G.-. El capital (cuotas de administración ordinarias y extraordinaria) que se causen del 1º de NOVIEMBRE de 2018 inclusive, hasta que se realice el pago total de la deuda.

H.- Los intereses moratorios que se causen hasta que se realice el pago total de la deuda.

I.- Las cuotas y agencias en derecho.”

Como supuestos fácticos de la demanda expuso el actor:

Manifiesta que, CONJUNTO RESIENCIAL RODADERO CONTRY, es una propiedad horizontal debidamente constituida, de manera civil y sin ánimo de lucro. Que, el demandado es dueño y responsable de la CASA 13 con matrícula inmobiliaria No. 080-34501 y la CASA 14 con matrícula inmobiliaria No 080-34502, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Aduce que, el demandado está adeudando las cuotas ordinarias de administración correspondientes a la CASA 13 desde el mes de enero de 2018 inclusive hasta octubre del mismo año, por valor de \$2'630.000, de acuerdo al título base del recaudo; así mismo, señala que, por concepto de cuota extraordinaria de 2018, adeuda la suma de \$324.000; más, los correspondientes intereses moratorios.

De igual forma, señala que, por cuotas ordinarias adeudadas por la CASA 14, por el mes de enero de 2018 inclusive hasta octubre de 2018, inclusive, por valor de \$2.630.000; además de adeudar por cuota extraordinaria de 2018, la suma de \$324.000; más, los correspondientes intereses moratorios.

Por medio de auto adiado a doce (12) de diciembre de 2018 (fl. 19), se resolvió:

"PRIMERO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la vía ejecutiva a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO CONTRY PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT. 8090.226.184-1 contra JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, por las siguientes sumas con respecto a la casa No. 13: por los meses de enero a octubre de 2018, la suma de \$263.000 cada mes, por concepto de cuotas de administración, más la suma de \$324.000 por concepto de cuota extraordinaria. Más los intereses moratorios desde que se hicieron exigibles cada cuota 1º de noviembre de 2018 hasta el pago total de la obligación, con respecto a la casa No. 13.

Por las siguientes sumas respecto a la casa No. 14: los meses de enero a octubre de 2018, la suma de \$263.000 cada mes, por concepto de cuotas de administración, más la cuota extraordinaria de 2018, por valor de \$324.000. Más los intereses moratorios desde que se hicieron exigibles 10 de noviembre de 2018. Hasta el pago total de la obligación, con respecto a la casa No. 14.

SEGUNDO: El demandado deberá cancelar este valor dentro del término de cinco (5) días, a partir de la notificación del mandamiento de pago

CUARTO (SIC): NOTIFIQUESE personalmente esta providencia al demandado en los términos de los artículos 320 y 315 del C.G.P. en la dirección suministrada en la demanda y córrase traslado de ella por el término legal de diez (10) días.

QUINTO: Désele el trámite del proceso ejecutivo de mínima cuantía

SEXTO: RECONOZCASE personería jurídica a la doctora LUCIA DEL PILAR CASTILLO VEGA en calidad de apoderado judicial de la parte demandante en los términos y del memorial poder allegado al expediente, visible a folio 5".

La parte demandada, fue notificado¹ en debida forma del auto que libro orden de pago (fl. 19 reverso); interponiendo dentro del término de Ley; el 09 de abril de 2019 (fl. 34 cdno. ppal), interpuso escrito de excepciones de mérito, las cuales denomino: COBRO DE LO NO DEBIDO, CONTROL DE LEGALIDAD; para su ataque, manifiesta que;

COBRO DE LO NO DEBIDO; si bien es cierto el CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, no es menos cierto

¹ 26 de marzo de 2019

que las casas 13 y 14, las que aparecen como de propiedad de mi poderdante, no se encuentran terminadas en su totalidad, su estado es en obra negra; y, por tanto, inhabitables a la presentación de la demanda.

Esta es una situación atípica que no se encuentra regulada en el régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001 y que en asamblea de copropietarios no ha sido debatido.

Frente a este aspecto, trae a colación la sentencia de fecha 30 de mayo de 2003 dictada por el Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta, dentro del proceso ejecutivo promovido entre las mismas partes para el cobro de cuotas de administración, específicamente de las casas 13 y 14 del conjunto, en el que se declaró probada la excepción de mérito de cobro de lo no debido, atendiendo como fundamento el hecho de no encontrarse terminadas las referidas casas. Aduce que, por la situación anteriormente planteada, no se puede aplicar cuotas de administración igual a la señalada por la asamblea para unidades debidamente terminadas.

CONTROL DE LEGALIDAD; con fundamento en lo normado por el artículo 132 del Código General del Proceso; solicita al señor Juez, ejercer el control de legalidad correspondiente y enderece el trámite procesal atendiendo que; el mandamiento de pago de fecha 12 de diciembre de 2018 en su numeral cuarto señala: "Notifíquese personalmente esta providencia al demandado en los términos del artículo 315 al 320 del C.P.C. en la dirección suministrada en la demanda y córrase traslado de ella término legal de 10 días."

Las normas que preceden y que están subrayadas, se encuentran derogadas, lo cual, genera nulidad por indebida notificación del mandamiento de pago.

De las excepciones de mérito planteadas por la parte demandada, mediante auto de fecha 21 de junio de 2019 (fl. 57), se corrió traslado a la parte demandante por el término de 10 días; así mismo, se le reconoció personería jurídica al doctor WILSON LOPEZ WILCHES como apoderado judicial de la parte demandada.

La parte demandante, dentro del término de Ley, recorrió traslado de las excepciones de mérito planteadas por el demandando; señalando: frente a la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, señala que, las razones esgrimidas por el demandado deben ser tramitadas por el procedimiento verbal sumario, con el fin de que; tanto él, como la copropiedad de la que hace parte, tengan plena garantía de sus derechos sustanciales y procedimentales; ya que, como se sabe, respecto a este proceso ejecutivo, lo que se tiene en cuenta es que las cuotas de contribución a las expensas comunes certificadas por el Representante Legal de la Propiedad Horizontal, son las aprobadas por la Asamblea de Copropietario, órgano del que el demandado hace parte y cuyas decisiones le son de obligatorio cumplimiento; no siendo este, el escenario para debatir las decisiones de la Asamblea.

Frente al control de legalidad; señala que; el demandado está debidamente notificado, sin lugar a dudas, por conducta concluyente.

Mediante auto de fecha 28 de agosto de 2019 (fl. 61), se resolvió tener como pruebas documentales las aportadas y relacionadas por las partes; por lo tanto, al no existir pruebas por practicar se ordenó dar aplicación a lo consagrado en el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P.

CONSIDERACIONES DE INSTANCIA:

Se procederá a proferir sentencia anticipada por no evidenciarse que existan pruebas por practicar, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, el cual determina lo siguiente:

"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa"*

Es pertinente entonces precisar que la sentencia anticipada, se funda en la necesidad de aplicar la economía procesal en las controversias judiciales, porque permite que se puedan definir los procesos de una forma más expedita, rápida y sin necesidad de agotar todas las etapas del trámite correspondiente.

Se advierte la presencia de los presupuestos procesales, necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este juzgado para conocer y fallar el asunto que nos ocupa; las personas enfrentadas en *la litis*, ostentan capacidad para ser parte procesal, dada su condición de personas jurídicas; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos que permiten decidir de mérito.

Tiene sentado la doctrina, que el proceso de ejecución o ejecución forzosa es la actividad procesal jurídicamente regulada, mediante la cual, el acreedor, fundándose en la existencia de título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda ante el Órgano Jurisdiccional del Estado, a fin de que éste, coactivamente, obligue al deudor al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Dentro del proceso ejecutivo, el título, es presupuesto de la ejecución y consiste necesariamente en un documento contentivo de la voluntad concreta de los intervinientes, qué deberá condicionarse a los elementos esenciales y generales determinados por la legislación, esto con el fin de que, ante el incumplimiento del deudor, con el producto de la venta en pública subasta de los bienes de su propiedad, se satisfaga la obligación insoluta.

Presentada una demanda bajo esos parámetros, el funcionario judicial deberá proferir la orden de pago en los términos solicitados, puesto que hasta ese instante el conocimiento que se tiene es apenas sensorial. Sin embargo, puede suceder que en ese estudio no advirtió la existencia de irregularidades o deficiencias en el título que impedian proceder conforme a lo pedido, por ello, la legislación le ha otorgado al deudor la facultad de pronunciarse respecto de la orden de pago una vez notificado; en tanto que, en el término de traslado de la demanda podrá, presentar sus mecanismos de oposición, especialmente a través de las excepciones de mérito, alegar los hechos impeditivos, modificativos o extintivos contra la obligación que se le cobra y el derecho vertido en ella, a no compartir la exigencia del actor; y, por tanto, si es del caso, traer las pruebas del negocio subyacente, a efecto de hacer prevalecer la verdad real a la que muestra el título.

Contra la orden de pago emitida en este asunto en fecha doce (12) de diciembre de 2018 (fl. 19), en la cual se libró orden de pago por las siguientes sumas de dinero:

- *Respecto a la casa No. 13: por los meses de enero a octubre de 2018, la suma de \$263.000 cada mes, por concepto de cuotas de administración, más la suma de \$324.000 por concepto de cuota extraordinaria. Más los intereses moratorios desde que se hicieron exigibles cada cuota 1º de noviembre de 2018 hasta el pago total de la obligación.*
- *Por las siguientes sumas respecto a la casa No. 14: los meses de enero a octubre*

de 2018, la suma de \$263.000 cada mes, por concepto de cuotas de administración, más la cuota extraordinaria de 2018, por valor de \$324.000. Más los intereses moratorios desde que se hicieron exigibles 10 de noviembre de 2018. Hasta el pago total de la obligación, con respecto a la casa No. 14.

El extremo pasivo; en uso del derecho de defensa, el ejecutado dentro del término, atacó el título ejecutivo con las excepciones de mérito que denominó "COBRO DE LO NO DEBIDO" y "CONTROL DE LEGALIDAD".

Previo a pronunciarse sobre la excepción de "COBRO DE LO NO DEBIDO"; es necesario, determinar si hay lugar a decretar la nulidad por indebida notificación del mandamiento de pago, argüida por la parte accionada a través de las excepciones de mérito planteadas, teniendo en cuenta que, al proferirse el auto de fecha 12 de diciembre de 2018, mediante el cual se libró orden de pago; en su numeral cuarto, se ordenó notificar personalmente la providencia al demandado en los términos del artículo 315 al 320 del CPC, siendo esta una norma derogada, por la Ley 1564 de 2012.

El artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, establece una garantía según la cual todas las actuaciones administrativas y judiciales, deben permitirse oportunidades para que las partes involucradas puedan defenderse, controvertir pruebas y que el proceso siga respetando las formas propias de cada juicio.

El Juez como director del proceso, debe orientar el trámite procesal que le se le ha puesto en su conocimiento, con el fin de llevarlo a término, debiendo siempre propender por guardar el equilibrio entre las partes, la plena observancia de los trámites y términos judiciales para seguirlos conforme lo ordena la ley.

A fin de resolver sobre la nulidad formulada por el apoderado de la parte demandada, este Despacho Judicial se referirá sobre la taxatividad de las nulidades, estudiará lo relativo a la nulidad por indebida notificación, para luego descender el caso concreto.

Las nulidades son irregularidades que se presentan en el marco de un proceso, que vulneran el debido proceso y que, por su gravedad, el legislador –y excepcionalmente el constituyente- les ha atribuido la consecuencia –sanción- de invalidar las actuaciones surtidas. A través de su declaración se controla entonces la validez de la actuación procesal y se asegura a las partes el derecho constitucional al debido proceso.

En los términos del numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso, la nulidad por no practicar en legal forma la notificación se configura en los siguientes términos:

"Artículo 133. Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

(...)

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

(...)".

Consecuentemente, el artículo 134 del CGP, contempla la oportunidad y trámite que se le debe imprimir a las nulidades propuestas, bajo los siguientes términos:

"Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posterioridad a esta, si ocurrieren en ella.

La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias.

La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio."

Según el inciso final de la norma citada, los efectos de la nulidad que se declare por indebida notificación o emplazamiento, solo favorecerá a quien la haya formulado; y, solo podrá ser propuesta dicha causal por la persona afectada.

De otro lado, los requisitos para alegar la nulidad se encuentran estipulados en el artículo 135 ejusdem, y se supeditan a i) legitimación de la parte que invoque la nulidad; ii) exponer la causal aludida y los fundamentos facticos en que la sustenta y, iii) aportar o solicitar las pruebas que pretende hacer valer.

Así mismo, el artículo 136 de la Ley 1564 de 2012, señala los casos en que se entiende saneada la nulidad, así:

- 1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.*
- 2. Cuando la parte que podía alegarla la convalidó en forma expresa antes de haber sido renovada la actuación anulada.*
- 3. Cuando se origine en la interrupción o suspensión del proceso y no se alegue dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que haya cesado la causa.*
- 4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.*

PARÁGRAFO. *Las nulidades por proceder contra providencia ejecutoriada del superior, revivir un proceso legalmente concluido o pretermitir íntegramente la respectiva instancia, son insaneables.*

Previo a resolver la nulidad de indebida notificación del mandamiento de pago, es necesario verificar que la solicitud de nulidad, cumpla con los requisitos previstos en la norma que preceden; así, se advierte que; en el escrito no se expresó literalmente la causal invocada; así mismo, no se hizo dentro de la oportunidad legal; pues, si bien es cierto que la nulidad podrá proponerse en cualquier momento, en el presente asunto, se formuló antes de dictarse sentencia de primera instancia, este requisito se condiciona a analizar que en el asunto no se haya configurado algún caso de saneamiento previsto en el artículo 136 del C.G.P.

Por lo cual; y en consideración a la actuación procesal, será negada la nulidad por configurarse la causal, contemplada en el numeral 1 del artículo 136 del CGP; la cual, establece que: la nulidad se considerara saneada en los siguientes casos: 1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.

Si bien es cierto que, una vez notificado el señor JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, a través de apoderado judicial, y dentro del término legal, presento excepciones de mérito en la cual contemplo la excepción de "Control de Legalidad", no era el mecanismo judicial idóneo para alegarla; pues, omitió allegar la solicitud de nulidad, la cual, debió interponer de forma inmediata, dejando que surtieran otras actuaciones procesales; como, el auto de fecha 21 de junio de 2019 (fl. 57), mediante el cual se corrió traslado a las excepciones de mérito propuestas, y, el auto de fecha 28 de agosto de 2019 (fl. 61); a través del cual, se tuvieron como pruebas documentales las aportadas y relacionadas por las partes; situación que, convalido de manera tacita, lo actuado dentro del proceso.

No obstante, advierte el Despacho Judicial, que la excepción va fundada en el hecho de ordenar la notificación de conformidad con lo reseñado en el Código de Procedimiento Civil, norma derogada por la Ley 1564 de 2012; de la cual, no hay lugar a consideración, teniendo en cuenta que, tal como se advierte a folio 19 reverso, el señor JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, el día 26 de marzo de 2019, se notificó personalmente de la providencia de fecha 12 de diciembre de 2018; garantizando con ello, el derecho de defensa y contradicción del accionado; por lo cual, el yerro advertido en el numeral cuarto de la parte resolutive del auto en cuestión, en nada afecta la tutela efectiva de los derechos involucrados en el presente litigio; pues, tal como se señaló, la parte accionada fue notificada conforme a las normas procedimentales contempladas en el artículo 290 y ss del Código General del Proceso.

Ahora bien, no habiendo prosperado la excepción "CONTROL DE LEGALIDAD", se procederá a resolver la denominada "COBRO DE LO NO DEBIDO"; mediante la cual, señala el apoderado del accionante señala que, los inmuebles "casas 13 y 14" del CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY PROPIEDAD HORIZONTAL, no se encuentran terminadas en su totalidad, su estado es en obra negra; y, por tanto, inhabitables; por lo cual, no se puede aplicar cuotas de administración igual a las señaladas por la Asamblea, para unidades debidamente terminadas; siendo esta, una situación atípica, que no se encuentra regulada en el régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001 y que en asamblea de copropietarios no ha sido debatido.

Y, por la situación anteriormente planteada, no se puede aplicar cuotas de administración igual a la señalada por la asamblea para unidades debidamente terminadas

La Corte Constitucional de manera reiterada² ha señalado que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial, en el cual se regula 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, en procura de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

En lo concerniente a las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados, donde se destaca la de contribuir a las expensas comunes necesarias para la conservación de las zonas comunes, las que de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, consisten en *"erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes"*

² sentencia C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos”.

Conforme al artículo 29 de la ley 675 de 2001, señala: “PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (subrayado y negrilla fuera de texto).

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (subrayado y negrilla fuera del texto)

PARÁGRAFO 3o. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.”

De la norma anteriormente transcrita, queda claro que, sobre los propietarios de los bienes privados sometidos al régimen de propiedad horizontal, recae la obligación de contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad; el cual, se aplica aun; cuando, el propietario no ocupe su bien privado, o no, haga uso de los bienes comunes.

No obstante, lo anterior, arguye la parte accionada, que, los bienes inmueble objeto de cobro de cuotas de administración, no se encuentra habitables; ya que, no se encuentran terminadas; razón por la cual, señala que, no se puede aplicar cuotas de administración, igual a las señaladas por la Asamblea, para unidades debidamente terminadas.

Conforme al artículo 3º de la norma ibídem, define el reglamento de propiedad Horizontal, como el "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal".

Conforme al artículo 4º ejusdem, señala 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 a que se refiere esta ley.

Así las cosas, el reglamento de propiedad horizontal, además; de contener los presupuestos básicos señalados en el artículo 5º de la norma ibídem³, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto; razón por la cual, los propietarios de propiedades horizontales, se encuentran sometidos a un reglamento, el cual regula los derechos y obligaciones de cada uno de sus copropietarios. Constituyéndose este en norma para las partes que lo conforman; y, por ende, de forzoso cumplimiento.

De las normas transcritas anteriormente, se tiene que el señor JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, en su calidad de propietario de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 080-34501 y 080-34502 (fl.10-13), los cuales hace parte de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY, se encuentra en la obligación de contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales, de los bienes comunes; esto, de conformidad con el índice de Participación porcentual, de conformidad con el numeral 3 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

De las pruebas aportadas e incorporadas al plenario por la parte demandada, se tiene que allega un Informe Técnico de Inmueble ubicado en la calle 17 No. 4-50, lotes (13 y 14) Conjunto Residencial Rodadero Country de Santa Marta (fl. 44-52); dentro del cual, se puede apreciar que, los inmuebles objeto de cobro judicial de las correspondientes cuotas de administración, no se encuentran totalmente terminados, no tienen instalados los aparatos sanitarios, contadores de servicios públicos; por lo tanto, a consideración del perito EDGARDO GALOFRE SANCHEZ, no se encuentran habitables.

³ ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

PARÁGRAFO 4o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

No obstante, lo anterior, el Informe Técnico de los bienes inmuebles en mención, no permiten establecer que, el estado actual de los inmuebles generan una reducción en la cuota de administración establecida por la Asamblea General, del CONJUNTO RESIDENCIAL RODADERO COUNTRY DE SANTA MARTA; por el contrario, conforme a la norma que precede, como bien se ha señalado, sobre el propietario recae la obligación de sufragar el pago de las expensas necesarias para la administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

Advierte el Despacho Judicial, que el accionante, no aportó dentro del plenaria copia del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Rodadero Country De Santa Marta; Acta De Asamblea General De Copropietarios, o documento alguno, que permitiera establecer, la existencia de disposición alguna que reduzca o exima de pago de expensas comunes por parte de los copropietarios; en razón, al estado de su predio.

Cabe señalar que, sobre la parte demandada recaía la obligación contenida en el artículo 167 del Código General del Proceso, que exige la demostración de los supuestos de hecho alegados. Probar los hechos es una carga que no puede suplir el operador jurídico, debido que es la parte, la interesada en demostrar los hechos que le resulten favorables a sus pretensiones. Que, si bien, aquel tiene el deber de interpretar la demanda y de decretar pruebas de oficio, no puede remediar la inactividad de la parte accionante, ni actuar como si fuera tal.

Corolario a lo anterior, sabido es, que, en los procesos de cobro compulsivo, le corresponde al obligado cambiario que opugna el contenido del título la carga de probar en forma fehaciente los hechos que sirven de sustento fáctico a las normas jurídicas que quiere hacer valer en su favor, con el propósito de pretender romper la certeza que contiene el título de recaudo ejecutivo.

Caso contrario del demandante que cumplió a cabalidad con lo estatuido en el artículo 422 del Código General del Proceso, donde se establece que se pueden demandar obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él; aportando como título ejecutivo; certificación expedida por la administradora GLORIA STELLA CANTOR (fl. 14-15), en concordancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

En ese orden de ideas, se vislumbra que en el presente asunto la excepción presentada por el extremo pasivo está llamada al fracaso toda vez que teniendo en cuenta los argumentos reseñados no se evidencia, que se configure el COBRO DE LO NO DEBIDO, frente a la obligación objeto de litigio.

Por último, como esta sentencia resultará adversa a la parte ejecutada, se la condenará al pago de las costas en que ha incurrido la ejecutante para hacer exigible su obligación.

En virtud y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SANTA MARTA - MAGDALENA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLÁRESE NO PROBADA, la excepción de "COBRO DE LO NO DEBIDO" propuesta por el ejecutado JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, a través de apoderado judicial en este asunto, de acuerdo con lo considerado en este proveído.

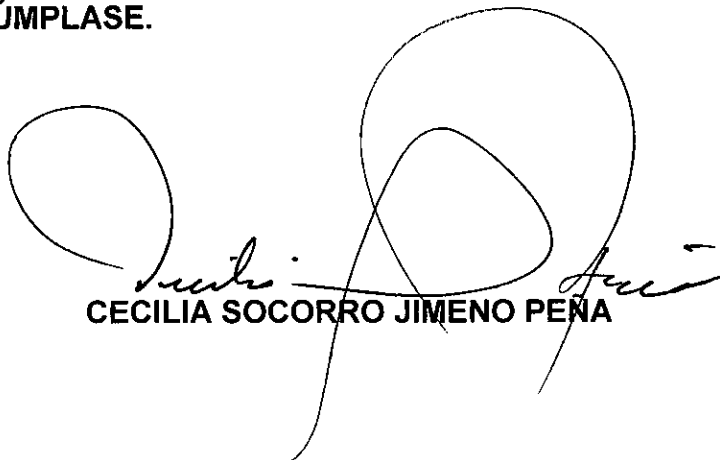
SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN contra la JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ; tal como se dispuso en el mandamiento de pago de fecha 12 de diciembre de 2018.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito de acuerdo con lo preceptuado en el art. 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR al ejecutado al pago de las costas. Fíjense las agencias en derecho a cargo del ejecutado JOSE ALBERTO LACOUTURE CRUZ, en la suma de \$526.000, de conformidad con lo ordenado en el Acuerdo PSAA-16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C.S.J a cargo de la demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La jueza,



CECILIA SOCORRO JIMENO PEÑA

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MULTIPLES DE SANTA MARTA**

La Providencia precedente se Notifica mediante fijación en

ESTADOS

25 de junio de 2020

A LAS 8:00 A.M.

SECRETARIO