

Señor(a):

JUEZ VEINTIUNO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

E. S. D.

REF: Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía seguido por CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL contra CARLOS ALBERTO PEÑARANDA ROYO y OTRO

RADIC: 11001418902120210027700

ALFREDO DE JESÚS PEÑARANDA ALVARADO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.539.699 expedida en Santa Marta, abogado en ejercicio, portador de la T.P.# 127.527 del C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado judicial del señor CARLOS ALBERTO PEÑARANDA ROYO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.463.406 expedida en Santa Marta, conforme al poder que reposa en el expediente, muy respetuosamente me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto de fecha Veintinueve (29) de Abril de 2.021, notificado el día 28 de Julio de 2021 por remisión del correo electrónico del juzgado [j21pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j21pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co) al correo del suscrito [abogados00@gmail.com](mailto:abogados00@gmail.com), mediante el cual su Despacho libró orden de pago por la vía Ejecutiva a favor de CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL y en contra de mi poderdante CARLOS ALBERTO PEÑARANDA ROYO.

#### RAZONES QUE SUSTENTAN EL RECURSO

1.-) El recurso de reposición que estoy interponiendo en contra del mandamiento de pago dictado por su Despacho, está fundado en la falta de requisitos formales estipulado en el numeral 5 del artículos 100, en concordancia con el artículo 422, 424 y 430 del Código General del proceso, al no aportarse con la demanda el título que preste mérito ejecutivo sobre las siguientes sumas y conceptos, conforme al texto y orden numérico del auto recurrido:

**"11. La suma de \$40.000,00 correspondiente al valor de publicidad para página web discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**12. La suma de \$15.000,00 correspondiente al valor adicional empresa de vigilancia discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**13. La suma de \$34.300,00 correspondiente al valor de auditoria de títulos judiciales discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**14. La suma de \$183.000,00 correspondiente al valor de la sanción por inasistencia a asamblea – año 2019 discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución."**

2.-) En efecto, su despacho en fecha Veintinueve (29) de Abril de 2.021, libró mandamiento ejecutivo en contra del señor CARLOS ALBERTO PEÑARANDA ROYO, con fundamento en la demanda ejecutiva presentada por la persona jurídica CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL, por conceptos que legalmente no constituyen una obligación que preste mérito ejecutivo, lo cual impide seguirse la causa ejecutiva.

3.-) Con la referida demanda ejecutiva, la Administradora del Edificio CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL, señora GLADYS ELENA SALINAS VALDERRAMA, aportó Certificado que nominó "CONSTITUCIÓN DEL TITULO QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA COBRO DE EXPENSAS ORDINARIAS - CERTIFICACION DE DEUDA A VEINTIOCHO (28) DE FEBRERO DE 2021, en el cual señala, además de las supuestas cuotas de administración en mora desde Mayo de 2018 hasta Febrero de 2021, del LOCAL Comercial No. 205, que el total adeudado es la suma de Seis Millones Quinientos Catorce Mil Cuatrocientos Pesos (\$6.514.400) Moneda Corriente, porque arbitrariamente agrega a la certificación, sumas de dineros que en su concepto prestan mérito ejecutivo, tal como a continuación de describen:

**"PUBLICIDAD PARA PAGINA WEB, por valor de \$40.000**

**ADICIONAL EMPRESA DE VIGILANCIA, por valor de \$15.000**

**AUDITORIA TITULOS JUDICIALES, por valor de \$34.300**

**SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA 2019, Por valor de \$183.000**

El total adeudado es la suma de Seis Millones Quinientos Catorce Mil Cuatrocientos Pesos (**\$6.514.400) Moneda Corriente.**"

4.-) Conforme a lo anterior la causa de pedir la ejecución no se identifica con las normas que gobiernan la Propiedad Horizontal, estatutos del edificio CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ni éstas, con el pretendido derecho contenido en el título en RECAUDO en la presente demanda. En tal sentido NO es admisible que la ejecutante pretenda el pago de conceptos distintos a las expensas comunes u obligaciones a que está sometido todo copropietario en la propiedad horizontal por ministerio de la ley, (Ley 675 de 2001), y que indefectiblemente NO pueden acumularse con las cuotas de administración de la unidad privada, porque no constituyen título que preste mérito ejecutivo.

5.-) Para comenzar por el gasto de la administración en la publicidad en la página web, tenemos que la **publicidad en internet** se caracteriza por ser un tipo de publicidad que **utiliza la red como medio de comunicación**, ya sea una web o blog, el correo electrónico, las redes sociales o cualquier otra plataforma o sistema virtual, cuyo gasto debe estar incluido en los Gastos de administración anual del edificio, y así mismo, el gasto de la empresa de vigilancia y auditoría títulos judiciales, toda vez que la finalidad de los presupuestos anuales que aprueba la Asamblea General de copropietarios, es precisamente,  **cubrir los gastos de los cuales goza la comunidad, entre los que se destacan: la contratación de empresas de vigilancia y seguridad para las zonas comunes internas y externas de la copropiedad; los servicios públicos de las zonas comunes** (como pasillos, escaleras, parqueaderos, zonas verdes, porterías, muros externos, entre otros), al igual que el pago de los trabajadores que hacen mantenimiento y reparación de daños en zonas comunes (como jardineros, electricistas, ascensoristas, plomeros y aseadores), gastos para el funcionamiento de la administración como teléfono, internet, equipos etc. y la reserva del fondo de imprevistos que trata el [artículo 35 de la Ley 675 de 2001](#), **la cual debe ser asumida por los dueños o tenedores de cada inmueble ubicado dentro de dicha copropiedad** (artículo 29 de la ley en mención). De tal manera que no hay lugar a cobrar las cuotas de administración y de contera adicionar gastos que ya están contabilizados en las expensas comunes, y que bajo esos conceptos adicionales tales rubros no prestan mérito ejecutivo.

6.-) Por otra parte, la ejecutante impone **"SANCION POR SUPUESTA INASISTENCIA ASAMBLEA 2019, por valor de \$183.000**, sin acreditar que dicha sanción está soportada por norma legalmente aprobada estatutariamente en el

reglamento de propiedad horizontal del Edificio CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL, y sin que esté legalmente aceptada por mi mandante. En fin, ninguna de las sumas antes relacionadas, aún estén certificadas por la administradora, no constituyen un título que preste mérito ejecutivo.

7.-) Las anteriores sumas relacionadas en la certificación que la ejecutante elaboró a su arbitrio, no constituyen obligaciones para ser cobrada en este proceso ejecutivo, por carencia de los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, al no constar que por dichos conceptos existe una obligación CLARA, EXPRESA y EXIGIBLE. **De la claridad de la obligación.** Una obligación es clara cuando no hay duda de que existe y sobre qué trata. Es una obligación que existe y sobre la que no hay lugar a interpretaciones. Ejemplo: la letra de cambio en la que figura un valor a pagar en una fecha determinada. Es claro qué es lo que se debe y cuándo se debe pagar. **De la obligación expresa.** La obligación o deuda está expresamente señalada en el documento: debe pagar un canon de arrendamiento por x valor, o una letra de cambio por una suma determinada. Sabemos expresamente el monto a pagar y las condiciones del pago. **De la exigibilidad de la obligación.** Naturalmente que la obligación ha de ser exigible, y ello está directamente relacionado en el plazo o vencimiento de la obligación. No se puede exigir una obligación cuyo plazo de cumplimiento no ha vencido. Si la letra de cambio estaba para pagar el 30 de marzo, hasta que no se cumpla ese plazo no se puede exigir. **De la proveniencia del documento.** El documento que presta mérito ejecutivo debe provenir del deudor y no de otra persona, pues para ejecutar un título valor debe haber un acreedor y un deudor, y el juez debe tener certeza de que ambos existen.

### PETICIÓN

Conforme a lo expuesto anteriormente, solicito con mi acostumbrado respeto a su despacho:

1.-) Se sirva revocar el Auto recurrido de fecha Veintinueve (29) de Abril de 2.021, mediante el cual se libró orden de pago por la vía Ejecutiva por la suma total de "Seis Millones Quinientos Catorce Mil Cuatrocientos Pesos (\$6.514.400) Moneda Corriente.", en contra de CARLOS ALBERTO PEÑARANDA ROYO, y a favor del Edificio CENTRO COMERCIAL PLAZA SHOPPING 59 - PROPIEDAD HORIZONTAL, y en su lugar se expida el Auto que INADMITA la demanda por la comprobada falta de requisitos formales estipulado en el numeral 5 del artículos 100, en concordancia con el artículo 422, 424 y 430 del Código General del proceso, al no aportarse con la demanda el título que preste mérito ejecutivo sobre las siguientes sumas y conceptos, conforme al texto y orden numérico del auto recurrido:

**"11. La suma de \$40.000,00 correspondiente al valor de publicidad para página web discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**12. La suma de \$15.000,00 correspondiente al valor adicional empresa de vigilancia discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**13. La suma de \$34.300,00 correspondiente al valor de auditoria de títulos judiciales discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución.**

**14. La suma de \$183.000,00 correspondiente al valor de la sanción por inasistencia asamblea – año 2019 discriminado en el certificado de deuda allegado como base de la ejecución."**

2.-) En consecuencia se ordene el levantamiento de las medidas cautelares .

### **PRUEBAS**

Solicito se tengan las documentales que reposan en el expediente de esta demanda.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho el numeral 5 del artículos 100, en concordancia con el artículo 318, 319, 422, 424 y 430 del Código General del Proceso.

### **NOTIFICACIONES**

Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

El suscrito en la secretaría del Juzgado o en mi Oficina ubicada en la Calle 19 No. 2-A-43 Of. 302 de la ciudad de Santa Marta. Cel 3003212733, Email: abogados00@gmail.com

ANEXO: Copia de PODER a mi conferido.

Atentamente,



ALFREDO DE JESÚS PEÑARANDA ALVARADO  
C.C.# 12.539.699 expedida en Santa Marta  
T.P.# 127.527 del C.S. de la J.

Dirección para notificaciones  
Email: abogados00@gmail.com