



Barranquilla, abril nueve (9) de dos mil Veintiuno (2021).

I. FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Emitir la providencia correspondiente dentro del presente proceso Ejecutivo instaurado por EDIFICIO ACQUA 57 contra CONSTRUCTORA FERRETTI S.A.S.

II. ANTECEDENTES

1. Fundamentos fácticos.

Los hechos en que se fundamenta la demanda Ejecutiva se pueden resumir así:

1.1.- El edificio ACQUA 57 ubicado en la carrera 57 # 79-67 de la ciudad de Barranquilla, construido por Constructora Ferretti S.A.S., y entregado a los copropietarios el 17 de enero de 2015.

1.2. Desde la fecha de entrega se presentaron deterioros tempranos en toda la edificación e incumplimiento de algunas especificaciones manifestadas al momento de la oferta de venta, las cuales fueron comunicadas a la constructora demandada.

1.3. Ante la negativa de realizar los arreglos se presentó demanda de acción de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio, con radicado No. 16-163998 obteniéndose fallo favorable el 18 de agosto de 2017.

1.4. La demandada no ha cumplido con las condenas impuestas causando detrimento económico a la copropiedad y mayor deterioro a la planta física del edificio.

1.5. El incumplimiento de las obligaciones ha causado perjuicios materiales por valor de \$1.677.641.067 conforme fueron tasados por el perito arquitecto en el proceso seguido ante la Superintendencia de Industria y Comercio.

2. Pretensiones.

Pretensiones principales:

En demanda presentada en fecha 23 de marzo de 2018, el edificio Acqua 57, representado por la señora Fanny Amaya Solaque, por intermedio de apoderado judicial, solicitó se librara mandamiento de pago por las siguientes cantidades y obligaciones de hacer:

1. Ordenar a la Constructora Ferretti S.A.S., proceder al retiro de la cornisa del Edificio Acqua ubicado en la carrera 57 # 79-67.
2. Reparar las grietas en la mampostería de fachada.
3. Proceder a la limpieza de toda la fachada sellando los poros con productos hidrófugos que impermeabilicen la fachada.
4. Proceder a la instalación de puertas cortafuego en el sistema contra incendios que cumpla con el Reglamento NSR-10, NTC-1700, NTC-1669, Pot. Compilado Acuerdo 003 de 2007.

5. Adecuar las salidas de evacuación de emergencia de la torre a la normativa que contempla las salidas a prueba de fuego consagradas en el Reglamento NSR 10, K.3.8.7.1, K3.8.7.1 y NTC 1700 3.9.
6. Proceder a las reparaciones de los defectos constructivos de los pavimentos disgregados, fisuras paralelas en la cara superior del forjado o losa, fisuración longitudinal, siguiendo la dirección de las viguetas, realizando la demolición y restauración de las áreas afectadas del sótano.
7. Aplicar la pintura en los muros y losa de los sótanos.
8. Proceder a adecuar un sistema de ventilación para los parqueaderos ubicados en el sótano.
9. Proceder al reembolso de la suma de setenta millones (\$70.000.000) por la omisión de la construcción de los ductos de basura.
10. Proceder al retiro de los pañetes y yeso humedecido en el cuarto de basuras con la respectiva reparación.
11. Proceder al enchapado del cuarto de basuras.
12. Proceder a la instalación dentro de la red contraincendios de tuberías de acero carbono A795 con 4 pulgadas, 2-1/2 pulgadas, suministro y montaje de instalación de la red contraincendios para gabinete que conecta la derivación particular con la manguera del gabinete, instalación gabinete contra incendio clase 1, instalación de equipo contra incendio, pasantes en losa, soportería tubería contra incendio y retiro de instalación existente.
13. Proceder a la restauración de las escaleras de incendio.
14. Proceder a la impermeabilización del parqueadero de visitas.
15. Proceder a la impermeabilización del área de la piscina.
16. Proceder al cambio de la planta eléctrica por una nueva de referencia Cummins Power Generation de 400 KW.
17. Proceder al pago de las costas del proceso de protección al consumidor por la suma de Veintisiete millones doscientos cincuenta mil pesos (27.250.000).
18. Condénese al pago de los perjuicios moratorios desde que las obligaciones de hacer se hicieron exigibles (19 de febrero de 2018) hasta que se ejecuten, por lo que estima bajo juramento por cada mes de retardo \$1.000.000, por concepto de mantenimiento por obras no realizadas.
19. Condénese al pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal sobre las sumas de \$27.250.000, desde la fecha de vencimiento de la obligación (25 de agosto de 2017) hasta que se efectúe el pago total de la obligación.
20. Condénese al pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal sobre las sumas de \$70.000.000, desde la fecha de vencimiento de la obligación (21 de septiembre de 2017) hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

Como pretensiones subsidiarias:

1. Librar mandamiento de pago por la suma de Mil seiscientos setenta y siete millones seiscientos cuarenta y un mil sesenta y siete pesos (\$1.677.641.067), valor que cubre la condena impuesta por la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia del 18 de agosto de 2017. Suma que debe ser indexada, o en su defecto, se reconozcan intereses moratorios hasta que se realice el pago efectivo a partir del 19 de febrero de 2018.
2. Pago de los perjuicios moratorios desde que las obligaciones de hacer se hicieron exigibles (19 febrero de 2018) hasta que se ejecute, por lo que estima bajo juramento por cada mes de retardo \$1.000.000, por concepto de mantenimiento por obras no realizadas.
3. Pago de la suma de \$27.250.000 por concepto de agencias en derecho reconocidas, mas intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde el vencimiento de la obligación (25 septiembre de 2017) hasta el pago total de la obligación.
4. Se condene en costas y gastos procesales.

3. Actuación Procesal

La demanda le correspondió por reparto a este despacho, librándose mandamiento de pago el 09 de mayo de 2018.

El demandante luego de haber adelantado las gestiones de notificación al demandado las cuales resultaron inútiles solicitó su emplazamiento, el cual fue ordenado en auto del 11 de marzo de 2019.

Agotados los trámites de emplazamiento se procedió a designar curador ad litem el cual se notificó personalmente el 20 de noviembre de 2019 presentando contestación de la demanda, pero sin proponer excepciones de fondo.

III. CONSIDERACIONES

La obligación coloca al deudor en la necesidad de ejecutar la prestación prometida, más cuando no cumple su compromiso de manera total o parcial, la Ley ha dotado al acreedor de ciertos medios para hacer efectivo su crédito sobre el patrimonio del obligado, claro que ello tiene ocurrencia cuando los documentos que la contienen, gozan de plena eficacia para que en él concurren todos los requisitos que aquella ha prescrito para cada caso.

De conformidad con el Art. 422 del C.G.P, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

En primer lugar, frente a la exigencia de ser una obligación clara¹, se tiene que ésta tiene particularidad cuando no da lugar a equívocos, pues en ella se encuentran identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan, en el caso bajo estudio, se observa claramente en el título

¹ Corte Constitucional. Sentencia T- 747/13, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

objeto de recaudo que el acreedor es el edificio Acqua 57, deudor la constructora Ferretti S.A.S., y la obligación nació en virtud de sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y los factores que la determinan como la fecha de su exigibilidad, las obligaciones de hacer y el pago de determinada suma de dinero, de modo tal que, se encuentra cumplido éste requisito.

En cuanto a ser una obligación expresa, hace referencia a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance, encontrándose igualmente satisfecho este punto pues de la revisión de los títulos ejecutivos se observa enunciada la obligación de hacer y dineraria, en relación al último requisito, de exigibilidad de la obligación, como quiera la sentencia se encuentra debidamente ejecutoriada, puede demandarse inmediatamente, habiendo sido así cumplido.

Por lo anterior, como con los documentos acompañados con la demanda, el actor ha demostrado plenamente la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, cual es la contenida en el aludida sentencia judicial, y se ha acreditado plenamente la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, por lo que cumplidas todas las etapas procesales propias de esta clase de procesos y debidamente notificados los demandados del auto de mandamiento de pago, sin que presentara excepción alguna, como tampoco el cumplimiento de las obligaciones de hacer, sólo le queda cumplir al despacho con el precepto normativo que predica el inciso 2º del Art. 440 del C.G.P. de proferir el correspondiente auto que ordene Seguir Adelante la Ejecución y demás ordenaciones del caso.

En virtud de lo expuesto, el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,

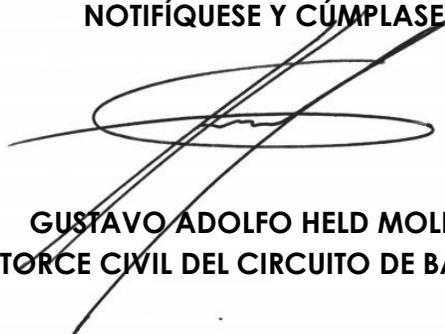
IV. RESUELVE

1. ORDENAR seguir adelante con la presente ejecución contra el demandado CONSTRUCTORA FERRETTI S.A.S., de conformidad con lo ordenado en el auto de mandamiento de pago de fecha 09 de mayo de 2018, por la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) mas los intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente desde el 21 de septiembre de 2017 hasta que se efectúe el pago total de la obligación.
2. ORDENAR a las partes presentar la liquidación del crédito y sus intereses en la forma y términos del Art. 446 del C.G.P.
3. ORDENAR el remate, previas las diligencias de embargo, secuestro y avalúo de los bienes que se encuentren cautelados en la presente contención o que posteriormente se embarguen.
4. CONDENAR en costas a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho la suma DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS M/L (\$2.100.000). Líquidense por Secretaría.
5. Liquidadas las costas en este proceso, remítase el expediente a la Oficina de Apoyo de los Juzgado de Ejecución de Sentencias Civiles del Circuito de Barranquilla, para lo de su competencia, previa comunicación de que las medidas cautelares decretadas, así como los depósitos judiciales que se hubieren

Radicación No. 08- 001- 31- 03- 014- 2018-00062-00
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

constituido a orden de este proceso, quedan a disposición de aquella dependencia judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO HELD MOLINA
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

**JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BARRANQUILLA**

Barranquilla, **12 DE ABRIL DEL 2021**

El presente auto se notifica por estado No. **042**

BETTY CASTILLO CHING
Secretaria

07