



San Andres Isla, veintiocho (28) de Abril de Dos Mil Veintidós (2022).

Referencia	Ejecutivo Singular de Menor Cuantía
Radicado	88001-4003-001-2022-00077-00
Demandante	Torres de Sunrise Beach Propiedad Horizontal
Demandado	Sociedad de Activos Especiales S.A.S. – SAE
Auto No.	0366-22

Luego de revisar el libelo introductor junto con sus anexos, observa el Despacho que el extremo activo pretende cobrar coactivamente a través de este litigio el dinero adeudado por concepto de “servicios públicos (energía, agua) y administración” a cargo de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., en calidad de “propietaria” de los apartamentos 701 del bloque 4, identificado con folio de matrícula No. 450-18029; 105 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18036; 106 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18037; 107 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18038; 205 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18043; 206 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18044; 207 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18045; 503 del bloque 5, identificado con folio de matrícula No. 450-18058; y 601 del bloque 5, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-18060; de la Propiedad Horizontal Edificio Torres Sunrise Beach.

Analizados los certificados emitidos por la Administradora de la copropiedad demandante arrimados como títulos de recaudo, a las luces de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001¹, encuentra el Despacho que los mismos no reúnen los requisitos de un título ejecutivo en los términos del artículo 422 del C. G. del P., teniendo en cuenta que las obligaciones en ellos incorporadas no son claras, toda vez que dan cuenta del valor total adeudado por cada una de las unidades de propiedad privada a la fecha de su expedición, sin discriminar los valores adeudados por concepto de servicios públicos: energía y agua, respectivamente, y aquellos adeudados por concepto de cuotas de administración ordinarias y/o extraordinarias según corresponda². Aunado a ello, no se determina cuál es el valor mensual por concepto de expensas ordinarias y/o extraordinarias, ni cuándo, de acuerdo con el reglamento de la propiedad Horizontal accionante, vence el plazo para pagar las cuotas mensuales de administración y las “otras expensas” cuyo cobro se pretende por este medio, información que resulta necesaria para liquidar los intereses de mora que de acuerdo con la periodicidad del respectivo pago se causen, así como el pago de las expensas que en lo sucesivo se ocasionen a las luces de lo dispuesto en el inciso final del artículo 431 del C. G. P.

Adicional a lo dicho, debe tener en cuenta el actor, que el título ejecutivo especial de que trata el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, es exclusivo para el “... cobro de multas u

¹ **Procedimiento ejecutivo.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

² Además, de que los valores relacionados en los extractos aportados como pruebas con la demanda, no coinciden con los valores certificados por la Administradora.



obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses...”, siendo dicho documento insuficiente para cobrar coactivamente el pago de servicios públicos.

Así las cosas, teniendo en cuenta que los títulos ejecutivos arrojados como base de recaudo no cumplen con los requisitos de que trata el artículo 422 del C. G. P. el Despacho negará el mandamiento ejecutivo solicitado bajo el entendido de que no contienen una obligación clara respecto de las expensas ordinarias y extraordinarias pretendidas por concepto de administración, y no prestan mérito ejecutivo para el cobro de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo expuesto en precedencia.

Finalmente, frente a la posibilidad de que el actor incoe nuevamente la demanda que concita la atención del Despacho, resulta necesario dejar sentado que en el plenario no existe certeza o claridad sobre la titularidad de los bienes inmuebles de los que se derivan las obligaciones cuya ejecución se pretende, pues aun cuando los certificados emitidos por la Administradora de la Propiedad Horizontal demandante, refieren que dichos bienes son de propiedad de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., de acuerdo con lo manifestado en el hecho segundo del escrito genitor “*dichos inmuebles fueron objetos procesos (sic) de extinción de dominio*”, de lo que podría inferir el Despacho, que en el caso *sub examine* los inmuebles en comento son de propiedad del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –FRISCO, administrado por la SAE S.A.S., situación que incide directamente en la legitimación en la causa del demandado, así como en la procedencia de las medidas cautelares solicitadas como garantía de pago, sin que al plenario se aportaran los certificados de tradición enunciados³, con base en lo cuales pueda realizarse dicho juicio de valor.

Finalmente, se reconocerá personería al mandatario judicial de la parte demandante, teniendo en cuenta que el poder arrojado al plenario reúne los requisitos de que trata el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO. - NIÉGUESE el mandamiento de pago solicitado por TORRES DE SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL. contra la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO. - HÁGANSE las anotaciones de rigor en los libros radicadores pertinentes.

TERCERO. – PREVÉNGASE a la Propiedad Horizontal demandante, a través de su apoderado judicial en los términos expuestos en la parte final de este proveído.

CUARTO. - RECONÓZCASE al Doctor ANTONY MANSANG CALVO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1'047.465.421 de Cartagena y portador de la T.P. No. 293.842 expedida por el C.S. de la J, como apoderado judicial de la P.H. Edificios Torres Sunrise Beach en los términos y para los efectos señalados en el respectivo poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

³ A pesar de que se indica que se adjuntan, los mismos no fueron aportados.



**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

VCG

Firmado Por:

**Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c1e36b85cd2a361fc6d2e7fee2092c53c5bc9c8c5c45080cfd2b7c023bf597d9**

Documento generado en 28/04/2022 02:16:51 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>