**Modelo de demanda ejecutiva para el cobro de cuotas de administración por el régimen de propiedad horizontal**

SEÑOR

JUEZ ............ DE ............. DE ............. (REPARTO)

E. S. D.

......, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en nombre y representación del Señor ...... persona mayor y vecina de esta ciudad, conforme al poder a mi legalmente conferido, en su condición de Administrador del Conjunto Residencial y Comercial "... .. ', mediante el presente escrito, comedidamente me permito formular DEMANDA EJECUTIVA, de mayor (menor o mínima) cuantía, contra la sociedad ..... .., con domicilio en esta ciudad y representada legalmente por el Señor ........, mayor y de esta vecindad, para que se libre a favor del consorcio que representa mi mandante y a cargo de la sociedad demandada, mandamiento ejecutivo por las sumas que indicaré en la parte petitoria de esta demanda.

HECHOS

PRIMERO: Mediante Escritura Pública No. ... ... del .... ... de .... ... de .... ... de la Notaría .... ... de Bogotá, se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y Comercial "....... ", dando cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 675 de 2001.

SEGUNDO: Este cuerpo estatutario comprende al local comercial de la carrera .... ... No. .... ... de esta ciudad, tal como aparece al folio .... ... vuelto de la escritura de protocolización de los referidos estatutos y cláusula ........ de la escritura de compraventa, documentos éstos que anexo a la demanda.

TERCERO: Dicho reglamento fue inscrito al día .... ... de .... ... de ...... en el folio de Matrícula inmobiliaria No. ... del respectivo inmueble, como señal de aceptación y acatamiento de todas sus cláusulas.

CUARTO: Mediante Escritura Pública No. ... ... del día ........ de ...... de ........ de la Notaría ........ de Bogotá se celebró contrato de compraventa entre .... ... y la Sociedad ........ y .... .., y en este documento, en la cláusula 6'. se indica que como el Conjunto Residencial y Comercial ".. ", esta bajo el régimen de propiedad Horizontal ", su comprador, queda sometido, como propietario del local que era objeto de esa venta, estrictamente al reglamento del mismo, así como a prestar mérito ejecutivo a tas resoluciones y providencias que adopte la Junta Administradora del Conjunto, relativas a las cuotas de mantenimiento y demás detalles que se relacionen con la administración del mismo.

QUINTO: En el folio 35 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y Comercial "... " en el articulo .... ... establece como atribuciones de la Asamblea General de Copropietarios, en el literal b) el de "decretar las contribuciones ordinarias y extraordinarias a cargo de los copropietarios"; y en el literal c) el de "fijar los plazos dentro de los cuales los copropietarios deben pagar las cuotas a las que se refiere el literal anterior y los intereses moratorios de las mismas".

SEXTO: El artículo 19, folio 30 vuelto, de los mismos estatutos, al referirse al cobro y sanciones por concepto de expensas, preceptúa que "las cargas comunes así como las contribuciones para atenderlas quedan determinadas por los respectivos copropietarios por la proporción que corresponde al valor de cada unidad de su propiedad privativa, según la distribución del artículo dieciséis (16) de este reglamento y su liquidación, que será mediante el pago anticipado por cuotas mensuales, se practicará con cálculo que realice el Administrador y someta, previo visto bueno de la Junta Administradora, a la aprobación de la Asamblea. No cumpliendo el respectivo copropietario con el pago de las cuotas, entre el 1 ° y el 10 de cada mes (primero y diez de cada mes) pagará un interés moratorio del dos por ciento (2%) mensual sobre cada una de ellas, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o intimación alguna.

Vencido el plazo para el pago de la tercera (3a.) cuota, el Administrador procederá a obtenerlo por la vía ejecutiva y en el juicio no serán admisibles más excepciones que las de pago y error de cuenta. Constituirá suficiente título ejecutivo el certificado expedido por el administrador, en el que haga constar la fuente que ordenó el gasto y la liquidación de la suma a cubrir periódicamente, si se trata de las incluidas en el presupuesto de ingreso, o las cuotas extraordinarias, cuando los gastos tengan tal carácter, así como la certificación de la deuda extendida por el mismo, de la cual resulte una suma de dinero cierta, líquida y exigible; documentos éstos que prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de previo requerimiento, notificación o reconocimiento alguno. Es entendido que el propietario deudor o por el hecho de adhesión a la normatividad de este reglamento ha renunciado también a designar secuestre de bienes y al derecho de retención que por cualquier concepto le pueda corresponder; así mismo serán de su cargo los costos judiciales y extrajudiciales del cobro, si se causaren, incluyendo en éstos los honorarios del abogado a quien se encomienda la cobranza. Además, en caso de acción judicial, para hacer efectivo el pago, el deudor se somete a la jurisdicción de cualquier Juez de la República, competente por razón de la cuantía; salvo que la Asamblea hubiere acordado la respectiva exención. "TODO PROPIETARIO ESTARÁ OBLIGADO AL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES AUN DE LAS CAUSADAS POR LOS SERVICIOS QUE NO APROVECHE 0 UTILICE".

SÉPTIMO: El acta No. 3, correspondiente a la Asamblea General de copropietarios efectuada el día .... de .... .. de ...... ., para cuya celebración el demandado fue debidamente citado, aprobó a partir del .... .. de .. .. de ........ como cuota de cada copropietario la suma que se indica en el folio 2 de dicha acta y de la cual le correspondió la suma de ...... mensuales como cuota del local ........ perteneciente a la sociedad demandada.

OCTAVO: De la cuota anteriormente indicada el demandado adeuda las correspondientes a ........ de ........ a ....... de ........, es decir, treinta y una (31 ) mensualidades que a ........ dan un valor de ......

NOVENO: Según el acta No. 6, la Asamblea General de Copropietarios efectuada el día ........ de ........ de , para lo cual fueron los copropietarios debidamente notificados y citados, éste aumentó la. cuota de administración y para el local en referencia ésta subió a .... .., mensuales nueva cuota que entró en vigencia el día

de ........ de ........ (folios ........ y ........ del acta No. ........ y folio No. ........ del acta No. ........ del ........ de . de .... ...).

DÉCIMO: Por concepto de las cuotas indicadas en el numeral anterior, la sociedad demandada debe las correspondientes a ........ de ........ a ........ de ...... ., en decir, (........) mensualidades que a ...... arrojan un valor de ........

DÉCIMO PRIMERO: De acuerdo con el Acta No. ... .., la Asamblea General de copropietarios reunida el día de ........ de ........ y para cuya celebración fue debidamente citada y notificada la sociedad demandada, aumentó en un cincuenta por ciento (50%) la cuota de administración sobre el valor que venía rigiendo; aumento que entró en vigencia a partir del ........ de ........ de ........

DÉCIMO SEGUNDO: El cincuenta por ciento (50%) de ........ más la suma anterior arrojó un valor de cuota para el referido local de ....... mensuales.

La sociedad demandada adeuda por esta nueva tarifa, desde ........ de ........ a ........ de ........, es decir, ........ mensualidades que a ese valor suman ........

DÉCIMO TERCERO: El artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal del ........ establece un interés moratorio del dos por ciento (2%) mensual sobre cada una de las cuotas no pagadas.

Por este concepto, desde .... ... de ........ a ........ de ..... .., adeuda ...... Desde .... ... de .... ... a ........ de ..... a ........ de ........, adeuda ........ En consecuencia, por concepto de intereses adeuda la suma de ........

DÉCIMO CUARTO: La Asamblea General de Copropietarios reunida el día ........ de .... ... de ........ aprobó (acta No. ... ....) en el parágrafo 5° una multa de ........ por cada mes o fracción a los copropietarios que no paguen la cuota de sostenimiento dentro de los términos establecidos en los estatutos. Por este concepto la sociedad demandada debe desde ........ de ........ a ........ de ..... .., o sea ........ meses de retardo, para un valor de ........

DÉCIMO QUINTO: En total, la Sociedad ....; representada legalmente por el Señor ....... adeuda hasta el momento, por los conceptos indicados, a favor del Conjunto Residencial y Comercial "....\.." la suma de ....

DÉCIMO SEXTO: La sociedad demandada, ... es propietaria del local referido, situado en la carrera ..... No.... de esta ciudad, tal como consta en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. ...... ., local que se encuentra comprendido dentro de los Estatutos generales de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y Comercial

DÉCIMO SÉPTIMO: De lo anterior se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible.

DÉCIMO OCTAVO: En el acta No. ... ... del .... ... de .... ... de .... .., se encuentra inserta la elección del Administrador del Conjunto Residencial y Comercial "....... ", en la cual fue elegido como tal el Señor ..... ., persona que, según los estatutos generales, artículo 41, represente al Conjunto de Copropietarios y está facultado para otorgar poderes e iniciar cualquier proceso judicial en beneficio del consorcio.

DÉCIMO NOVENO: El Señor ...... ., ha otorgado a mi favor poder especial, amplio y suficiente para iniciar y Llevar hasta su culminación proceso ejecutivo contra la Sociedad ........ y ...... ., por las sumas adeudadas al conjunto.

PETICIONES: Solicito, Señor Juez, librar mandamiento ejecutivo contra la sociedad demandada y a favor del consorcio representado por mi mandante, por las siguientes sumas: (1), .......... por concepto de cuotas de administración. (2), ........., por concepto de intereses. (3), .......... por concepto de sanción por mora. 4. Las costas del proceso.

DERECHO: Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: artículos 1602, 1605, 1608 y concordantes del Código Civil, artículo 48 y concordantes de la Ley 675 de 2001 y artículos 488, 491, 497, 498 y concordantes del Código de Procedimiento Civil.

PRUEBAS: Ruego, Señor Juez, se tengan como pruebas:

1. Poder otorgado por el Señor ..., en su condición de administrador del Conjunto residencial y comercial.

2. Certificado de existencia y representación del conjunto residencial y comercial "......".

3. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.

4. Título ejecutivo contentivo de la obligación reclamada, plasmado en el certificado expedido por el Administrador del Conjunto Residencial y comercial ".... .

5. Copia del reglamento de propiedad horizontal que determina el interés moratorio del 2% (o certificación expedida por la Superintendencia Bancaria).

ANEXOS: Me permito anexar a esta demanda los documentos aducidos como pruebas, poder a mi favor, escrito de medidas previas, copia de la demanda para archivo del Juzgado y el traslado.

CLASE DE PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA: Se trata de un proceso ejecutivo singular de mayor (menor o mínima) cuantía, tal como lo prescriben los artículos 488 y ss. del Código de Procedimiento Civil. Es Usted competente, Señor Juez, por el domicilio del demandado, por el lugar donde debe cumplirse la obligación y por razón de la cuantía la cual estimo en superior a ........

NOTIFICACIONES: El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado y en la calle .... ... No. ........ oficina ........ de esta ciudad. Mi poderdante en la carrera ..., ... No. ........ oficina ........ de .......

La firma demandada en la carrera ........ No. ........ de ............

Del Señor Juez,

Atentamente,

..........................

C.C. No. ........ de .... ..

T.P. No. :....... ,. ...