

Señor

Juez Civil Municipal de Cali (reparto)

E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo singular
Demandante: Edificio Santa Mónica Central P.H.
Demandados: John Bernard Rabb, Ameral S.A.S y Axa Colpatría Seguros S.A.

Elizabeth Torrente Cardona, mayor de edad y domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.552.845 expedida en Cali, portadora de la tarjeta profesional No. 126.413 expedida por el C.S.J., actuando en mi condición de apoderada judicial de **Edificio Santa Mónica Central P.H.**, persona jurídica domiciliada en Cali, identificada con el Nit No. 900.280.930-1, administrada y representada legalmente por Administraciones G. J. Ltda., sociedad comercial domiciliada en Cali, identificada con el Nit No. 890.322.694-2, representada legalmente por Sandra Patricia Niño Sánchez, mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.104.140, respetuosamente me dirijo a usted para presentar **demanda ejecutiva singular** de manera solidaria en contra de **John Bernard Rabb**, mayor de edad, domiciliado en Cali e identificado con el pasaporte No. C-220561E; **Ameral S.A.S**, sociedad comercial domiciliada en Cali, identificada con Nit No. 900.033.014-1, representada legalmente por Alicia Caicedo Douat, mayor de edad, domiciliada en Cali e identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.077.591 o por quien haga sus veces; y **Axa Colpatría Seguros S.A.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá, identificada con Nit No. 860.002.184-6, representada legalmente por Elisa Andrea Orduz, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.114.624 o por quien haga sus veces, de conformidad con los siguientes:

Hechos

Primero: El edificio Santa Mónica Central P.H. (en adelante "Ed. Santa Mónica") ubicado en la calle 22 Norte No 6 AN – 24 de Cali, se constituyó como propiedad horizontal mediante la escritura pública No 4.520 de fecha 28 de noviembre de 2008 de la notaría trece del círculo de Cali, y se registró como persona jurídica mediante Resolución No. 4161.0.21.0587.2009 de fecha 17 de abril de 2009, expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de la Alcaldía de Cali.

Segundo: En el Ed. Santa Mónica se encuentra la oficina 2 del piso 7, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-805554 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante "Oficina 702").

Tercero: La Oficina 702 fue adquirida mediante compraventa por: i) John Bernard Rabb propietario en un 16%; y ii) Ameral S.A.S. en un 84%, tal como consta en la

escritura pública No. 3281 de fecha 28 de septiembre de 2009 de la notaría 13 del Circulo de Cali, adquiriendo desde tal fecha la obligación en común y proindiviso de pagar, entre otros conceptos, las expensas de administración establecidas por la asamblea general de copropietarios del Ed. Santa Mónica.

Cuarto: El 12 de noviembre de 2021 se celebró contrato de arrendamiento de la Oficina 702 entre John Bernard Rabb y Ameral S.A.S. como arrendadores y Axa Colpatría Seguros S.A. como arrendataria.

Quinto: En el párrafo de la cláusula sexta del referido contrato de arrendamiento se estableció lo siguiente:

*“**PARÁGRAFO:** Las expensas de administración será facturado por la administración del Edificio Santa Mónica Central al ARRENDATARIO. Este valor será incrementado cada año de conformidad con lo que establezca la asamblea general de copropietarios del Edificio Santa Mónica Central”.*

Sexto: Desde el mes de abril del año 2024 John Bernard Rabb y Ameral S.A.S. en calidad de propietarios, y Axa Colpatría Seguros S.A. en calidad de arrendataria y por tanto de deudora solidaria, se han negado al pago de las siguientes sumas a título de expensas ordinarias y extraordinarias de administración:

CUOTA MES	VENCIMIENTO	VALOR
Abril - 2024	30/04/2024	\$1.837.551
Mayo - 2024	31/05/2024	\$14.201.799
Junio - 2024	30/06/2024	\$14.201.799

Séptimo: Dada la renuencia al pago por parte de los demandados y que la certificación que allego a este proceso como título ejecutivo, expedida por la señora Sandra Patricia Niño Sánchez en calidad de representante legal de la sociedad Administraciones G. J. Ltda., representante y administradora del Ed. Santa Mónica, contiene obligaciones claras, expresas y exigibles conforme al artículo 48 de la ley 675 de 2001¹, se me ha otorgado poder por parte de **Edificio Santa Mónica Central P.H.** para dar inicio a la presente acción ejecutiva.

¹ ARTÍCULO 48. *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.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

De conformidad con los anteriores hechos presento las siguientes:

Pretensiones

Con base en los anteriores hechos me permito solicitar al señor Juez que libre mandamiento de pago a favor de **Edificio Santa Mónica Central P.H.** y solidariamente en contra de **John Bernard Rabb, Ameral S.A.S,** y **Axa Colpatria Seguros S.A.** por los siguientes conceptos:

1. Por la suma de un millón ochocientos treinta y siete mil quinientos cincuenta y un pesos (\$1.837.551) por concepto de cuota de administración con fecha de vencimiento 30 abril del año 2024.
2. Por los intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida respecto de la suma indicada en el numeral 1, desde el 1 de mayo de 2024 y hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación a mi poderdante.
3. Por la suma de catorce millones doscientos un mil setecientos noventa y nueve pesos (\$14.201.799) por concepto de cuota de administración con fecha de vencimiento 31 de mayo de 2024.
4. Por los intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida respecto de la suma indicada en el numeral 3, desde el 1 de junio de 2024 y hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación a mi poderdante.
5. Por la suma de catorce millones doscientos un mil setecientos noventa y nueve pesos (\$14.201.799) por concepto de cuota de administración con fecha de vencimiento 30 de junio del año 2024.
6. Por los intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida respecto de la suma indicada en el numeral 1, desde el 1 de julio de 2024 y hasta que se haga efectivo el pago total de la obligación a mi poderdante.
7. Por las costas procesales y agencias en derecho a las cuales debe ser condenada la parte demandada como resultado de ser vencida en la presente ejecución.

Tramite, competencia y cuantía

Es usted señor Juez competente para conocer del presente proceso en razón al lugar de cumplimiento de las obligaciones. En cuanto a la cuantía, es la suma de todas las pretensiones a la fecha de presentación de la demanda, es decir, la

suma de \$30.241.149, que es inferior a 40 salarios mínimos mensuales legales vigentes, por lo tanto es un proceso de mínima cuantía.

El proceso al que se da inicio con la presente demanda, se debe adelantar por el trámite de un proceso ejecutivo.

Fundamentos de derecho

La presente demanda se fundamenta en las normas que regulan el proceso ejecutivo singular establecido en el Código de General del Proceso y demás normas concordantes y debe dársele el trámite que el mismo establece, así mismo lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

Pruebas

A. Documentales

1. Resolución No. 4161.0.21.0587.2009 de fecha 17 de abril de 2009, expedida por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad de la Alcaldía de Cali.
2. Certificado de existencia y representación legal de Administraciones G. J. Ltda.
3. Certificado de existencia y representación legal de Ameral S.A.S.
4. Certificado de existencia y representación legal de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-805554 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
6. Certificación expedida por Sandra Patricia Niño Sánchez en calidad de representante legal de la sociedad Administraciones G. J. Ltda., representante y administradora del Ed. Santa Mónica, que presta merito ejecutivo y en donde consta las obligaciones en cabeza de los demandados.
7. Resolución No. 0872 de 2024 de la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la cual se certifica el interés bancario corriente en el periodo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de mayo de 2024.
8. Resolución No. 1143 de 2024 de la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la cual se certifica el interés bancario corriente en el periodo comprendido entre el 1 de junio y el 30 de junio de 2024.

9. Resolución No. 1308 de 2024 de la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la cual se certifica el interés bancario corriente en el periodo comprendido entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de julio de 2024.

Anexos

1. Poder para actuar.
2. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
3. Escrito de medidas cautelares.

Notificaciones

Los demandados recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

John Bernard Rabb

Dirección: Calle 22 Norte No 6 AN – 24 of. 2 piso 7 de Cali

Correo electrónico: bajo la gravedad de juramento manifiesto que desconozco su dirección electrónica de notificación.

Ameral S.A.S. y su representante legal

Dirección: Calle 7 oeste No. 3 – 140 AP 201 de Cali.

Correo electrónico: auxcontable1@estrumetal.com.co

Axa Colpatría Seguros S.A. y su representante legal

Dirección: Carrera 9 No. 24-38 Local Mezzanine 202 de Bogotá.

Correo electrónico: notificacionesjudiciales@axacolpatria.co.

La demandante recibe notificaciones en la dirección calle 22 Norte No 6 AN – 24 of de la administración en Cali o en el correo electrónico: admonsantamonica@administracionesgj.com.

La suscrita recibirá notificaciones en la Carrera 2 Oeste No. 6-08 oficina 201 Edificio Emporio de Cali, teléfono 6024856897, correo: etorrente@suarezabogados.com.

Del señor Juez,

Atentamente,



Elizabeth Torrente Cardona