

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Ejecutivo de Parque Industrial el Dorado 1 P.H. contra Ehelo S.A.S.

Exp. 2022-00516-01

Bogotá D.C., catorce (14) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante contra el auto de 14 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado [Primero] Civil del Circuito de Funza.

ANTECEDENTES

Parque Industrial el Dorado 1 P.H., por intermedio de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva contra Ehelo S.A.S., con el fin de lograr el pago de cuotas de administración de los lotes Bloque 1 lote 6, 7, 8, 9, 28, 29, 30 y 31 con número de matrícula inmobiliaria 50C-1758302, 50C-1758303, 50C-1758304, 50C-1758305, 50C-1758324, 50C-1758325, 50C-1758326 y 50C-1758327, en ese orden.

- Con proveído de 14 de febrero de 2023¹, el despacho libró orden de apremio por las cuotas de administración que relacionó el título objeto de

¹ Archivo 011

ejecución y dispuso negar mandamiento de pago por concepto de honorarios de abogado fijados sobre el 20% *“por cuanto, el título base del recaudo no cumple con las previsiones del artículo 422 del CGP., en tanto el contrato de honorarios que haya suscrito la propiedad horizontal para con la firma de abogados, se trata de una relación contractual ajena al demandado. Anejo a lo anterior, de salir avante la pretensión ejecutiva, cargo de la demandada las costas del proceso estarían a cargo del ejecutado, dentro de las cuales se liquidan las agencias en derecho que atañen al rubro por apoderamiento dentro del proceso, las cuales son fijadas bajo los criterios establecidos en el artículo 366 del CGP, y el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, razón por la cual, acceder a lo pretendido, el ejecutado estaría sometido al pago en dos veces por el mismo concepto”*.

- Frente a esa determinación el apoderado de la parte ejecutante, impetró recurso de reposición y en subsidio apelación de manera parcial, de los cuales, el primero fue resuelto de manera desfavorable y la alzada concedida en efecto suspensivo con proveído de 3 de agosto de 2023².

DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de la parte ejecutante interpuso el recurso de apelación, manifestando que la contratación de un abogado para la recuperación de cartera es un negocio jurídico entre la copropiedad y el suscrito; pero, es el demandado el responsable de los honorarios, *toda vez que está obligado por el reglamento de la copropiedad escritura pública No 656 del 07 de julio del 2009 de la notaría única de Cota Cundinamarca, aportado en debida forma a la demanda y a la subsanación, en la mismo indica expresamente en sus artículos 56 al 59 (páginas 55 y 56 de la escritura pública) que: “(...) El Administrador debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna, nombrando un abogado para el cobro judicial*

² Archivo 020

siendo de cargo del propietario renuente los gastos de la cobranza y los honorarios del abogado”, en ese orden, el despacho debe tener en cuenta que este litigio debe estar sujeto a los parámetros del régimen de propiedad horizontal, “ya que el título valor objeto del cobro es referente a las expensas comunes dejadas de recibir por la copropiedad; como también al seguimiento del reglamento de la copropiedad, así las cosas, el despacho tampoco puede desconocer el acuerdo entre las partes, y sus obligaciones inmersas en el régimen de propiedad horizontal ley 675 del 2011 artículo 4 y 5, es decir el reglamento P.H.”.

CONSIDERACIONES

Como es bien sabido, el proceso ejecutivo presenta diferentes categorías, tales como: a) pago de sumas de dinero, b) obligación de hacer, c) obligación de suscripción de documento, d) obligación de no hacer, e) ejecución por perjuicios; requiriendo para todos esos eventos, presentar un título ejecutivo investido de las previsiones que trataba el artículo 422 del C.G.P. *“claro, expreso, actualmente exigible y que provenga del deudor, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción ...”.*

En suma, a través de la jurisdicción civil, mediante la ejecución forzada, puede pretenderse el cumplimiento de obligaciones desatendidas, siempre que se encuentren representadas en los documentos que las contengan y satisfaciendo ciertos requisitos, aunque existen otros a los cuales el legislador por excepción y en normas especiales ha revestido con calidad de títulos ejecutivos, compitiéndole al Juez de instancia al momento de calificar el libelo, examinar con detenimiento el título puesto en su conocimiento.

En nuestro caso de estudio, se tiene que el juzgador de primer nivel negó librar mandamiento de pago por concepto de honorarios contenidos en

los certificados expedidos por la administración de la P.H., que fueron fijados sobre el 20% de lo adeudado, tras considerar que el contrato de honorarios que haya suscrito la propiedad horizontal para con la firma de abogados resulta una relación contractual ajena al demandado, y de salir adelante esa pretensión estaría a cargo de la parte demandada las costas del proceso dentro de las cuales se liquidan las agencias en derecho *“que atañen al rubro por apoderamiento dentro del proceso. Las cuales son fijadas bajo los criterios establecidos en el artículo 366 del C.G.P., y el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, razón por la cual, acceder a lo pretendido, el ejecutado estaría sometido al pago en dos veces por el mismo valor”*.

Ante tal estado de cosas, vale la pena advertir que la Ley 675 de 2001 no autoriza a la administración de una propiedad horizontal, cobrar unilateralmente a un propietario los honorarios pagados a un abogado por la representación de la copropiedad en un proceso judicial y, mucho menos, incluir en su estado de cuenta el valor de esos honorarios, en tanto que, el artículo 48 de la mencionada normatividad, establece que el cobro por este medio ejecutivo debe estar encaminado al recaudo de aquellas obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses; nada se dice sobre los gastos y costos que se generen frente a la presentación de la demanda o multas ante la inobservancia de obligaciones no pecuniarias como o prevé el canon 59 *ibidem*.

Al respecto, en un caso similar dispuso la Corte Constitucional:

³“Si bien la administración expone un fundamento legal para el efecto, lo cierto es que dicho órgano no tenía la competencia para imponer tal cobro al residente, en la medida en que dentro de sus funciones legales y reglamentarias no figura esa atribución. En efecto, ni en la Ley 675 de 2001 ni en el reglamento de la copropiedad, aparece establecido

³ Sentencia T-062 de 2018

*el cobro a un residente de los honorarios pagados a un abogado por la defensa del edificio en un proceso judicial, como una medida justificada para garantizar la convivencia y seguridad del conjunto. Incluso, una decisión en tal sentido, en contra de lo previsto en la ley, daría lugar a que cada administración muto proprio defina la ocurrencia de un daño, cuando tal asunto está reservado a una autoridad que ejerza función judicial, si se tiene en cuenta que el régimen de responsabilidad civil extracontractual, entre otras, y como regla general, exige la comprobación por parte del demandante de la ocurrencia de un perjuicio derivado de la culpa o dolo del demandado. Así las cosas, más allá de la falta de autorización legal y reglamentaria, lo cierto es que el cobro de un perjuicio por un daño no puede derivarse de la autotutela de quien se considera afectado. Por eso, sin ir más lejos, **los honorarios de un abogado como gasto al interior de un proceso judicial reciben la denominación de agencias en derecho, por lo que su definición le compete a una autoridad judicial, de acuerdo con las tarifas previamente regladas por el Consejo Superior de la Judicatura, cuyo valor no necesariamente corresponde a los costos pagados por una de las partes a su abogado.***

Avalar una conducta, como lo es la asumida por la administración de la copropiedad en este caso en específico, puede convertirse en un obstáculo a la tutela judicial efectiva, pues de aceptar que los conjuntos residenciales tienen competencia para determinar la existencia y posteriormente realizar el cobro de un perjuicio por responsabilidad extracontractual, obligaría a que cualquier residente interesado en acudir al sistema de justicia, no solo deba verse afectado en sus derechos sino que, adicionalmente, tendría que valorar si su capacidad económica le permite soportar las posibles contingencias económicas que se deriven de promover los mecanismos judiciales para su defensa. En este sentido, el cobro de honorarios se convertiría en una barrera que condiciona a los residentes y busca evitar que éstos ejerzan su derecho de acceso a la administración de justicia.” (Negrilla fuera de texto).

Así, teniendo en cuenta la normatividad y jurisprudencia relacionadas, se advierte que en el asunto que nos ocupa, no hay lugar a librar orden de apremio en los términos solicitados por la parte demandante frente a los honorarios que reclamó; por cuanto, como lo dijo el Juez de primera instancia, de librarse mandamiento por este concepto, en caso de salir adelante tal pretensión, se condenaría a pagar dos veces el mismo concepto al demandado.

Con todo, habrá de **confirmarse** la providencia apelada, sin que haya lugar a condenar en costas por no aparecer causadas.

Por las anteriores consideraciones, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Distrito de Cundinamarca.

RESUELVA

PRIMERO: Confirmar el auto de 14 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado [Primero] Civil del Circuito de Funza, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

TERCERO: Devuélvase el expediente al despacho de origen, para lo que corresponda. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado

Firmado Por:
Orlando Tello Hernandez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **67e3856e477c67893300156b12cdb2cda69274e1759becd7bfcc2d7ae97c2466**

Documento generado en 14/11/2023 02:27:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>