



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL FAMILIA

Bogotá D.C., trece de marzo de dos mil veinticuatro

Referencia: 25754-31-03-002-2023-00062-01

Se decide el recurso de apelación formulado en contra del auto de 31 de agosto de 2023 proferido por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Soacha, dentro del proceso ejecutivo que el Conjunto Residencial Parque de las Flores siguió en contra del Banco Caja Social.

ANTECEDENTES

1. En la demanda se pidió ordenar el recaudo forzoso de \$2.242.491.280 más sus redito moratorios, capital que encuentra origen en las cuotas de administración de los 144 apartamentos y 122 parqueadero, que la entidad bancaria convocada detenta en la propiedad horizontal demandante.

2. El juzgador, el 11 de mayo de 2023 expidió la cuenta en los términos implorados, providencia que recurrió en reposición la sede ejecutada con fundamentó en que las constancias adosadas como títulos ejecutivos, a saber, los certificados emitidos por el administrador, no son suficientes para dictar la orden de apremio dado que el reglamento privado de la copropiedad condicionó el pago de las expensas a la entrega de los apartamentos, suceso que,

aseguró, aún no ha ocurrido y de contera la obligación procurada no es exigible.

3. La oficina judicial, a través del auto apelado, revocó el mandato con fundamento *" en que, del estudio preliminar de las presentes diligencias, y básicamente del artículo décimo primero del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número 705 del 20 de marzo de 1997... la que reza en su parte pertinente: artículo décimo primero... La cuota fijada empezar a regir a partir de la fecha de entrega del inmueble y deberá cancelarse dentro de los diez primeros días, a partir de este día se causarán intereses... ha de negarse el mandamiento de pago, toda vez que está sujeto a una condición... esto es que a la fecha no han sido entregado los predios, por ende, no cumple con el requisito de exigibilidad"*.

4. La sede postuladora, vía recurso de apelación detalló que el instrumento escriturario que empleó el sentenciador para revocar el recaudo se encuentra derogado, pues el acto notarial 1343 de 25 de septiembre de 2002 adoptó un nuevo reglamento que sí hace factible cobrar las expensas comunes relacionadas en el escrito inicial, situación que al parecer no enseñó el banco para hacer incurrir en error a la autoridad de la primera instancia.

5. El juez, concedió la alzada en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

Cumple destacar que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 gobierna que *"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”, -énfasis fuera del texto-.

Lo anterior permite concluir que, en la fase de calificación de la demanda, solo es factible descifrar la exigibilidad de la administración partir de las certificaciones expedidas por el administrador del conjunto residencial, de donde se sigue que el proveído impugnado luce desafortunado en consideración a que se ocupó de descifrar ese particular de cara al documento notarial 705 del 20 de marzo de 1997.

Dicho de otro modo, el juzgador no tiene la potestad de apartarse de admitir la contienda con óbice en piezas que no tengan que ver con la constancia que gobierna el artículo 48 citado, en consideración a que en el ciclo de calificación solo es factible revisar la exigibilidad, claridad y expresividad a partir del susodicho legajo, menos cuando el análisis de las convenciones que integran los reglamentos privados es cuestión sustancial que inexorablemente debe evaluarse de fondo y en la sentencia, si es que ese abordaje fue propuesto.

Sobre ese punto existe precedente que sostiene que *“para inadmitir la regla es, se insiste, la verificación del cumplimiento de exigencias formales, instante en el que nada tiene que ver la posibilidad de éxito de lo pretendido o la apariencia de buen derecho, fumus boni iuris. La extensión de la inadmisión a cuestiones sustanciales debe verse como algo absolutamente excepcional, y tiene que estar explicitada con nitidez por el legislador con el fin*

de no contrariar el núcleo esencial del derecho a una tutela judicial efectiva, que garantiza que el reclamante pueda obtener una resolución sobre el fondo de su solicitud, llámese demanda, incidente o recurso”, (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. auto AC2680-2019).

En ese orden de ideas, no fue acertado el auto fustigado en virtud de que revocó el mandamiento de pago con base en una evaluación jurídica que debe cumplirse posteriormente, lo que de suyo exige la revocatoria pretendida en la alzada para que la orden de apremio vuelva a cobrar vigencia.

Así pues, se revocará el auto fustigado.

DECISIÓN¹

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **revoca** la providencia apelada. En firme, devuélvase la actuación al despacho de origen. Sin costas por no parecer justificadas.

Notifíquese y cúmplase,

¹ Para la resolución de la presente actuación se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial_gov_co/Er8HiMz96M9EwvtfxmRzNJQBdx_RLEQrzDTTWzs__nyCzw?e=1Cah6T

Firmado Electrónicamente

JAIME LONDOÑO SALAZAR

Magistrado

Firmado Por:
Jaime Londono Salazar
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 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: **9a90ab0b1a544bae8cabd15818a82dc6daab1c843f9172aa10700a9709d26e23**

Documento generado en 13/03/2024 02:33:55 PM

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