

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., septiembre veintidós de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación	: 25899-31-03-001-2018-00405-01
Aprobado	: Sala 26 de septiembre 9 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, el 15 de febrero de 2021.

ANTECEDENTES

1. En demanda presentada en julio 6 de 2015, la propiedad horizontal "*Econdominio Musinga*" citó en proceso ejecutivo singular a la constructora Musinga S.A. En Liquidación, con el fin de obtener coercitivamente el pago de las cuotas de administración adeudadas, causadas de marzo de 2011 a mayo de 2015¹, más los intereses de mora desde la primera cuota y hasta que se efectuase su pago total.

Relata que el conjunto demandante está ubicado en la vereda “La Violeta” del municipio de Sopó, es la constructora demandada propietaria de 21 lotes que identificó en la demanda y que, por escritura pública No. 725 del 18 de noviembre de 2005 de la notaría única del círculo de Guatavita, “*se constituyó el régimen de propiedad horizontal al Econdominio Musinga*”.

Posteriormente, a través de escritura pública 1353 del 31 de diciembre de 2009, se reformó el reglamento de propiedad horizontal del “*Econdominio Musinga PH y se integró la segunda etapa del Econdominio Musinga*”.

La demandada adeuda por el señalado periodo de tiempo, de marzo de 2011 a mayo de 2015, las cuotas de administración correspondientes a los lotes número 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 31, 32, y 33 de la etapa II, a pesar de los requerimientos que se le han hecho.

2. Trámite.

Por auto del 11 de noviembre de 2015² se libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas y por las cuotas ordinarias que se causen desde el momento de la presentación de la demanda y hasta cuando se haga efectivo el pago.

La demandada, a través de su representante legal, se notificó el 28 de mayo siguiente y presentó reposición contra el mandamiento de pago aduciendo que el juzgado carecía de competencia, defensa que fue despachada de manera desfavorable.

Se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones que denominó: (i) “*Falsedad Ideológica de título ejecutivo*”, (ii) “*inexistencia de la obligación*” e (iii) “*inexistencia de causa para cobrar*”; fundamentó la primera en que las sumas de dinero certificadas por la administradora “*no son ciertas, la etapa II no se ha desarrollado ni en sus bienes privados y en sus bienes comunes, y por esta razón no se ha integrado arquitectónicamente en la etapa I, en consecuencia la etapa II no demanda expensas comunes necesarias de administración*” aunado a ello, en las asambleas de copropietarios de los años 2011 en adelante,

¹ Fl 177 C. 1

² Fl. 186 a 189 C.1

no se aprobó presupuesto para los lotes de la etapa II y mucho menos cuotas de administración, por lo cual, los dineros certificados en los títulos ejecutivos base de este proceso no son ciertos.

La *inexistencia de la obligación*” porque las cuotas de administración dependen del presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios y de conformidad con él, los copropietarios y demás deudores solidarios se obligan a pagar lo que les corresponda a prorrata de su coeficiente de copropiedad; pero la asamblea de copropietarios del Econdominio Musinga P.H. no ha aprobado en ningún año presupuesto de gastos para la etapa II, ni ha fijado cuotas de administración para los lotes de esta etapa, como se desprende de los documentos que se adjuntan con la contestación y se evidencian en los estados financieros a 31 de diciembre de 2015.

La *“Inexistencia de causa para cobrar”*, dado que la etapa 2 no se encuentra desarrollada, “ni en sus bienes privados ni en sus bienes comunes, únicamente fue incorporada documentalmente como una proyección de negocio futuro, pero que en todo caso debe cumplir con los demás requisitos previstos en la normativa urbanística”, conforme a la resolución 0138 del 31 de enero de 2014 proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se alindera la reserva forestal del río Bogotá, por lo que la etapa II *“en su mayoría fue afectada por las disposiciones de esta resolución, es tanto como decir que esta etapa en la actualidad en su gran mayoría tiene vocación de bosque, razón por la cual la oficina de planeación municipal del municipio de Sopó no puede otorgar licencia de urbanismo lo que impide su desarrollo”*. Añade que la última licencia que tuvo el Econdominio Musinga, para la ejecución de obras en bienes comunes fue la resolución 013 del 19 de enero de 2007 otorgada por la subsecretaría de Planeación y Urbanismo de Sopó, por lo que, *“mal se puede pretender el cobro de unas expensas comunes de administración por unos predios que, si bien existen documentalmente, no existen físicamente, y no existirán hasta tanto la resolución 0138 del 31 de enero de 2014, no sea modificada o revocada”*³

La demandante descorre el traslado oponiéndose a la prosperidad de las excepciones, en síntesis, porque *“el título valor emana de los Arts. 25,29 y 48 de la Ley 675 de 2001; del reglamento de propiedad horizontal que en este caso es la escritura No. 725 de 18 de noviembre de 2005 de la notaría única del círculo de Guatavita, que corresponde a la primera etapa y la escritura 1353 del 31 de diciembre de 2009 de la notaría primera de Chía que incorpora la segunda etapa al Econdominio Musinga PH, y por tanto, se tiene como un todo de acuerdo con los coeficientes de copropiedad contenidos allí”*; además la base de la ejecución la constituye la certificación y liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario, expedida por la administradora de la época señora Blanca Lilia Garnica, título que *“está debidamente apalancado por el reglamento de propiedad horizontal”*.

Hechos que afirma desvirtúan la alegada *“falsedad ideológica”*, y en cuanto a la *“inexistencia de la obligación”*, claro es que ella surge de la propiedad horizontal registrada mediante resolución 045 de 10 de junio de 2011, expedida por la oficina de planeación del municipio de Sopó en la cual se ordenó el registro del Econdominio Musinga Propiedad Horizontal.

Y que la alegada *“inexistencia de causa para cobrar”*, también se desvirtuaba con las señaladas pruebas documentales, *“la etapa 2 no solamente está integrada al Econdominio Musinga PH, sino que cuenta con licencia de urbanismo y permiso de ventas y se ha esto transferencia de la propiedad, uso y goce de los inmuebles denominados lotes 1,2,4,6,8 correspondientes a la etapa 2. Lo que demuestra que, si bien la demandada no vendió todos los lotes y no realizó todas las obras de urbanismo del proyecto, si se inició el desarrollo del proyecto y por ende se originó la causa para cobrar administración”*.⁴

Decretadas y practicadas las pruebas del proceso, se corrió traslado para alegar de conclusión y se profirió sentencia que puso fin a la instancia.

3. La sentencia apelada.

³ Fl. 276 a 291 C. 1

⁴ Fl. 488 a 519 C. 1

La juez denegó prosperidad a las excepciones y dispuso continuar la ejecución en los términos ordenados en el mandamiento de pago, precisó que la certificación expedida por el representante legal de la copropiedad base de la ejecución, cumplía los presupuestos de la ley 675 de 2001, así como los exigidos por el artículo 422 del C.G.P., para hacer válida la ejecución, sin necesidad de acudir a otros medios de prueba.

Que, si bien no le era dable analizar los presupuestos formales del título, pues estos debían quedar claros desde la orden de apremio, necesario se hacía analizar las excepciones de fondo y frente a la falsedad ideológica atribuida a la certificación de la administradora de la propiedad horizontal, adujo que el debate debía corresponder a lo probado en las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias, en los términos del artículo 47, 48 y 49 de la Ley 675 del 2001, que se presumían verídicas y de haber inconformidad con lo allí aprobado ser impugnadas dentro de los dos meses siguientes y que las actas donde se aprobó el cobro de lo ejecutado no fueron demandadas.

Que debía entonces determinar, “si se generan expensas comunes al constructor, y si el constructor, en este caso, debió cumplir con dichos pagos” y verificada la situación administrativa de la propiedad horizontal, se evidenciaba que la constructora Musinga, para el momento de la creación del reglamento de propiedad horizontal tenía una posición dominante y diseñó el reglamento de la copropiedad y en la escritura pública 1353 del 31 de diciembre del 2009 al adicionar a la copropiedad una segunda etapa, con lotes y matrículas creándose unos nuevos índices de copropiedad los lotes del 1 al 33; y que los cobros ejecutados recaían sobre los números 10 al 33, por lo que al haberse integrado ellos a la copropiedad existe la obligación de pagar las expensas comunes, pues en el acta del 25 de abril de 2015 se incluyeron los lotes de la segunda etapa, reunión en la que participó la entidad ejecutada y en ella se ordenó el cobro de todos los valores no pagados.

Agregó que “el constructor está dejando en manos de la primera etapa el sostenimiento de la totalidad de los bienes comunes, que corresponden a las tres (3) etapas. Y verificamos que hay bienes comunes que son necesarios, que son indispensables y que correspondían a todos, al punto que se encuentran, muchos de ellos, dentro de la etapa tres, como son los tanques del abastecimiento de agua; y cuando verificamos dentro de las estructuras del desarrollo, vemos que aquellos caminos veredales y que aquellos caminos son considerados como públicos, es decir, ese mantenimiento de jardines de la rotonda, el mantenimiento de la portería; y observó esta Jueza y verificó, claramente, no solamente las actas, sino verificó en qué habían gastado el dinero, y se miraba que estaban pagando los seguros de las zonas comunes, y son los seguros de las zonas comunes tanto de las etapas dos (2) y tres (3), como de la etapa uno (1); que estaban pagando los servicios los públicos y el mantenimiento de los tanques; que estaban pagando la celaduría, que no solamente cubría los lotes que por no estar contruidos, no se dicen que no deban cubrirlas, porque ellos mismos crearon este conjunto Musinga para que fuera administrado”, situación que también se corroboraba con la manifestación del liquidador de la entidad demandada quien aceptaba que podía hacer uso de las zonas comunes, por lo que se evidenciaba que la constructora propietaria de los lotes de la etapa dos, estaba obligada a responder también por esos gastos que le beneficiaban,

En cuando a la excepción denominada “cobro de lo no debido”, apoyada en que en ninguna de las asambleas les cobraron cuentas, indicó que no era la asamblea sino la ley, la que determinaba el monto a cubrir.

Todo esto evidenciaba que integrada la segunda etapa debía contribuir con el mantenimiento de la propiedad horizontal conforme a los índices de participación porcentual “*de los propietarios de dominio particular y de unas expensas causadas. Eso fue lo que hizo Musinga. Cuando integró esos nuevos predios, incluyó cómo debían participar y cómo debían estar. Entonces, miramos que el artículo 29, también, define cómo se debe participar en estas expensas, y dice cuáles son los gastos comunes*”. Y que si alguno de los lotes por los que se realiza el cobro ya los vendió, existía solidaridad para el pago con los nuevos propietarios.

4. La apelación

La parte demandada apela señalando que hubo una indebida valoración probatoria, la juez “*dejó de apreciar las pruebas o les dio un entendimiento inadecuado*”, que se violó la ley 675 de 2001, el principio de congruencia, y el código de comercio al señalar que se ejecutaba un título valor y hacer referencia a la acción cambiaria.

Precisó que, la parte ejecutante fabricó su propia prueba, pues “*pretende a ultranza el cobro de unos dineros y para tal, pues ha hecho informes, ha hecho estudios y ha presentado*”, sin tener en cuenta que “*para los años 2011 a 2014 no se había aprobado ninguna cuota de administración tal como lo señala el artículo 38 numeral 4 de la ley 675, no existía ninguna obligación causada, por lo tanto, no había nada que cobrar, y así lo reconoció en el testimonio recogido en este proceso, de quien fuera la representante legal de la entidad demandante, igualmente en el informe escrito que obra en el acta de asamblea del año 2015, dando así un valor probatorio erróneo tanto a la prueba testimonial y documental proveniente de la referida señora*”

Aunado a esto, “*se esta diciendo que hubo una confesión por parte del representante legal de la sociedad demandada, quien en ningún momento confesó deber, simplemente se le preguntó si había alguna contribución para el pago de las cuotas de administración y él dijo que no había ninguna contribución, porque eran bienes de la etapa I y que, por lo tanto, ellos no eran los que tenían que de alguna forma mantenerlos, pero no se confesó, ni deber, ni aceptar ninguna obligación*”.

Que se señaló erróneamente que la falsedad ideológica del título debió proponerse como recurso de reposición, “*pero todos sabemos que la falsedad ideológica del título ejecutivo no es un requisito formal del mismo, toda vez que los requisitos formales era digamos, el nombre del deudor, la firma, la obligación que se cobra, la fecha de exigibilidad y frente a eso no iban los reparos, frente a la falsedad ideológica, falsedad ideológica que si se puede proponer como una excepción de mérito y debe ser fallada en la sentencia y no como recurso de reposición.*”

También fue errada la consideración que hizo la juzgadora al indicar “*que se debió haber presentado la acción de impugnación contra las decisiones tomadas en el año 2015 y 2017*”, porque con actos de esas fechas, “*no puede probar un hecho del año 2011*”, máxime generando intereses de mora desde esa data, “*cuando si hubiera sido así, digamos la acción de cobro tenía que haber sido a partir de que se tomó la decisión por parte de la asamblea y no con retroactividad, lo cual vulnera el artículo 58 constitucional*”.

Y desacertada la manifestación donde señaló que “*la sociedad Musinga se estaría lucrando con el mantenimiento de los bienes comunes, generando un enriquecimiento indebido, sin tener en cuenta que ello no fue objeto de las pretensiones de la demanda, yendo la decisión en contravía del principio de congruencia*”.

La parte ejecutante aboga por la confirmación de la sentencia con similares argumentos a los expuestos al descorrer el traslado de las excepciones⁵.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero recordar que se atienden las restricciones que la ley procesal impone al ad-quem, derivadas del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”.

2. En el presente asunto se ejercita la acción ejecutiva que disciplina el artículo 422 del C.G.P, encaminada a obtener el pago coercitivo de obligaciones insatisfechas, circunstancia que impone la existencia de un título ejecutivo que llene las exigencias de la citada norma, que en el caso tiene fundamento en la atribución otorgada por la ley 675 de 2001 al representante legal de la copropiedad persona jurídica, de certificar para obtener el cobro forzado de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias.

⁵ Fl. 20 a 31 C. 8

Pues señala el artículo 48 de la ley en cita que: *“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”*.

En efecto, la actora acompañó con el libelo, certificación suscrita por Blanca Lilia Garnica Robayo administradora y representante legal del Econdominio Musinga Propiedad Horizontal, según la constancia expedida por la alcaldía de Sopó, en la que se establece la obligación de pagar unas sumas de dinero a cargo de la convocada por concepto de cuotas de administración de carácter ordinario causadas entre marzo de 2011 a mayo de 2015.⁶

Luego dicha certificación cumple con exigencias de un título ejecutivo singular, que no necesita de ningún otro documento para ser revestido de validez, pues como en reiterada jurisprudencia se ha declarado, el legislador buscó con esta regla simplificar el cobro de las cuotas de administración a la propiedad horizontal, dando a la certificación carácter de documento que cumple los requisitos generales del artículo 422 del C.G.P.

3. La solución de la alzada.

Aduce la entidad ejecutada que para los años 2011 a 2014 no se había aprobado ninguna cuota de administración para la etapa 2, a la que pertenecen corresponden los lotes a los que se les cargan los cobros que se ejecutan, que la orden de continuar la ejecución se apoyó en pruebas indebidamente valoradas y sin considerar la falsedad ideológica que desvirtuaba la deuda cobrada.

Luego debe para responderse al reclamo necesario es volver sobre la regulación de la ley 675 de 2001, y con el análisis de las pruebas recopiladas determinar si debe continuar la ejecución o declararse probados los medios exceptivos y dar al traste con la ejecución.

3.1. Debe partirse de recordar que el artículo 3 de la ley en cita determina que las expensas comunes necesarias son erogaciones ineludibles *“...causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto...”*. Se entenderán esenciales, el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Asimismo, que son bienes comunes aquellas *“...Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular...”*.

Mientras que el artículo 5 ibidem prevé que el reglamento de la propiedad horizontal deberá incluir, entre otros aspectos, *“...5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso...”* coeficientes que corresponden al *“índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración...”*. -Nral 3 Art. 25-, preceptiva que también marca *“...El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración...”*.

Que el artículo 48 establece la obligación de los propietarios de bienes privados del edificio o

⁶ Fl. 7 a 47 C. 1

conjunto de contribuir al pago de las expensas necesarias para la administración y servicios esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; y que es precisamente para facilitar el cumplimiento forzado de esas obligaciones que el mismo legislador autoriza al representante lega para expedir la certificación de lo adeudado por dichos conceptos por los propietarios de las unidades privadas que se hayan inmersas en la copropiedad o conjunto y dota a la misma de carácter de título ejecutivo.

3.2. Volviendo al caso, la escritura pública 725 del 18 de noviembre de 2005 contiene la protocolización del reglamento de propiedad horizontal de la persona jurídica demandante señalándose en ella que se eleva a escritura pública *“la vinculación al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O SEPARADA y su respectivo reglamento, al tenor de lo estatuido por la ley 675 de 2001 DEL CONDOMINIO CAMPESTRE MUSINGA DEL MUNICIPIO DE SOPO PROPIEDAD HORIZONTAL”*, e incorpora en ella el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo artículo 1º como objeto y régimen legal precisa que: *“el presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del condominio de vivienda denominado para los presentes estatutos con el nombre de ECONDOMINIO MUSINGA. Igualmente se identifican los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común; **determina la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común...**”*.

Define los **“coeficientes de copropiedad”**, como *“los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al reglamento de copropiedad”*, definen además **“la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la copropiedad”**

Precisa la **“OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS”** de los coeficientes, en el capítulo VI Artículo 24 así: *“En el presente artículo se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Econdominio Musinga, tales coeficientes determinan: a)La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Econdominio, b) el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios, c) **El índice de participación con que cada uno de los copropietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del ECONDOMINIO, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, así como la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, seguros, mantenimiento, funcionamiento, sostenimiento, reparaciones, reposiciones, conservación y mejoras de los bienes comunes.***

Y agrega, *“Por cuanto el proyecto se desarrolla por etapas, el presente reglamento incorpora de manera provisional los coeficientes correspondientes a la primera etapa. Mediante escritura Pública se irán ajustando coeficientes a las nuevas áreas y lotes incorporados, en los términos previstos en el artículo 7º de la ley 675 de 2001”*⁷

En el artículo 25 se señala que *“los propietarios de los bienes privados del Econdominio Musinga estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de Copropiedad”*.

Ahora, se dejó sentado en el documento escriturario que la etapa 1 estaba compuesta por los siguientes lotes, con áreas y coeficientes así:

LOTE	COEFICIENTE
35	4,20
37	3,74
49	3,53
55	4,50

⁷ Fl. 306 a 367 C. 1

56	5,06
57	3,97
58	4,74
59	3,86
60	4,53
61	3,85
62	4,27
63	5,92
64	4,39
65	6,05
66	4,16
67	3,62
68	3,68
69	4,95
70	4,25
71	4,08
72	3,94
73	4,21
74	4,50

Claro es entonces que este documento, -escritura pública No. 725 del 18 de noviembre de 2005-, fija los parámetros sobre los que operará la propiedad horizontal “Econdominio Musinga”, precisando obligaciones y derechos de los copropietarios, coeficientes de participación y contribución porcentual en las expensas comunes.

Cuatro años después, en diciembre de 2009 a través de la escritura pública No. 1353, y en aplicación al artículo 24 de la escritura anterior, se reformó el reglamento de propiedad horizontal del “Econdominio Musinga P.H.”, para integrar desde esa data una segunda etapa compuesta por 26 lotes debidamente individualizados e identificados con folios de matrículas y números 1,2,4,6,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,26,28,30,31,32 y 33.

En la cláusula “CUARTA”, y dada la incorporación de la nueva etapa, se ajustan los coeficientes de copropiedad, de la siguiente manera:

PRIMERA ETAPA	
LOTE	COEFICIENTE
35	1,84
37	1,64
49	1,54
55	1,97
56	2,21
57	1,74
58	2,07
59	1,69
60	1,98
61	1,68
62	1,87
63	2,59
64	1,92
65	2,64
66	1,82
67	1,58
68	1,61
69	2,17
70	1,86
71	1,78
72	1,72
73	1,84
74	1,97

SEGUNDA ETAPA	
1	1,52
2	2,54
4	2,52
6	2,32

8	2,18
10	2,10
11	1,65
12	2,11
13	2,38
14	1,86
15	1,73
16	2,12
17	2,01
18	2,44
19	2,54
20	2,37
21	1,91
22	2,18
23	2,94
24	2,92
26	1,98
28	1,75
30	1,86
31	2,23
32	1,97
33	2,11

Y se aclara en la cláusula “QUINTA” que “*Las modificaciones realizadas al reglamento de propiedad horizontal del Econdominio Musinga mediante este instrumento, no vulneran derechos a terceros. Los artículos que no se ven afectados por la presente Escritura Pública, continúan vigentes, con lo cual el Reglamento de Propiedad Horizontal del Econdominio Musinga se entiende como uno solo, contenido en dos escrituras*”⁸

De las anteriores documentales se extrae de un lado que, a través de la primera escritura se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal, lo que lo hace obligatorio para los asociados al condominio y de otro, en el reglamento se dejó establecido, entre otras, que el porcentaje de coeficiente determinaba “**la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común**”; también que la copropiedad se desarrollaría por etapas; que a medidas que estas etapas se integraran a la copropiedad los coeficientes para contribución en las expensas, se irían ajustando en proporción a la totalidad de “*lotes*” que la componían, y la segunda escritura permite ver, que al integrarse a la copropiedad la segunda etapa, compuesta por 26 lotes, los coeficientes de participación iniciales se modificaron expresamente, para cada uno de los lotes asociados, disminuyendo ostensiblemente.

Dos años después, esto es, marzo de 2011, la compañía Musinga S.A., quien como constructora del Econdominio venía administrando la Copropiedad, transfiere la administración a los propietarios, misma oportunidad en la que se desarrolló la Asamblea de Copropietarios que consta en el “*ACTA No. 01 AÑO 2011*”⁹ y se presupuestó como cuota de administración mensual para Econdominio Musinga P.H., un monto de \$10.399.000.00, distribuido para su pago de la siguiente manera:

LOTE	COEFICIENTE	CUOTA
35	4,20	\$436.273.64
37	3,74	\$389.158.26
49	3,53	\$366.894.11
55	4,50	\$468.253.27
56	5,06	\$525.760.94
57	3,97	\$412.746.71
58	4,74	\$493.163.10
59	3,86	\$401.015.48
60	4,53	\$471.493.72
61	3,85	\$400.130.65
62	4,27	\$444.201.89

⁸ Fl. 368 a 391 C. 1

⁹ Fl. 405 a 411 C. 1

63	5,92	\$615.886.95
64	4,39	\$456.542.55
65	6,05	\$628.617.27
66	4,16	\$432.781.28
67	3,62	\$376.507.04
68	3,68	\$382.363.87
69	4,95	\$514.677.21
70	4,25	\$442.183.21
71	4,08	\$424.220.12
72	3,94	\$409.523.85
73	4,21	\$438.139.97
74	4,50	\$468.390.98
TOTAL		\$10.399.000

3.3. Pruebas que permiten afirmar que, si bien en la Asamblea inicial de Copropietarios se estableció la cuota de administración mensual a pagar por todos los asociados al Econdominio, ninguna exclusión se hizo respecto a las etapas que fueron allí integradas, y que la distribución de los montos de las cuotas no se ajustó a los coeficientes aprobados.

Que se determinó con porcentajes que habían sido modificados en la escritura pública No. 1353 del 31 de diciembre de 2009, que integraba la etapa II a la copropiedad, que al incluir 26 lotes de propiedad de la constructora Musinga S.A. al Econdominio varió los coeficientes de todos los lotes que lo integraban, incluyendo el señalado número de unidades privadas que hasta dicho momento no habían sido contabilizadas para la distribución de la cuota de administración mensual.

Situación que continuó igual en los años siguientes, esto es, 2012¹⁰, 2013¹¹, 2014¹² y los cinco primeros meses del año 2015¹³, a pesar de que, en todos estos años, la cuota se fijaba en Asamblea de Copropietarios de manera porcentual.

Por lo que, en reunión de asamblea de copropietarios adelantada el 25 de abril de 2015, que no fue impugnada, se corrigió el error de cálculo y se ajustó el cobro de las expensas de la copropiedad entre la totalidad de lotes de propiedad privada a ella asociados, conforme a lo pactado en el reglamento, modificación que sustentó la expedición por la administradora y representante legal de la copropiedad de las certificaciones de existencia de deudas de los lotes que se encontraban en mora de pagar las cuotas de administración, por el periodo comprendido entre marzo de 2011 y mayo de 2015.

3.4. Hechos que permite concluir que las obligaciones que acá se ejecutan se adecuan a las regulaciones de la ley 675 de 2001, pues se pactaron, se aprobaron a través de Asambleas de Copropietarios, se causaron y no se pagaron por la constructora Musinga S.A. propietaria de los lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 31, 32 y 33, dado que siendo esos predios parte integrante de la propiedad horizontal, la certificación del representante legal de la copropiedad, por mandato legal, genera obligaciones, expresas, claras y exigibles en contra de la ejecutada, que prestan mérito ejecutivo, conforme lo prevé el artículo 422 del C.G.P.

Que, si los cobros acá exigidos no se hicieron en oportunidad o de manera adecuada, ello obedeció a falta de diligencia en el orden administrativo de la copropiedad y no a falta de aprobación de las cuotas por la Asamblea de Copropietarios, como lo alega el apelante.

Esta conclusión, que también se deriva de la declaración que en curso de este proceso rindiera el señor Luis Julián Palacios Salcedo, de 66 años, administrador de empresas, consultor portuario y logístico, propietario de un lote perteneciente al Econdominio Musinga P.H. Miembro del

¹⁰ Fl. 131 a 292 C. 3. Acta de Asamblea de Copropietarios No. 02 año 2012.
¹¹ Fl. 210 a 222 C. 3. Acta de Asamblea de Copropietarios No. 03 año 2013.
¹² Fl. 281 a 292 C. 3. Acta de Asamblea No. 2014-01.
¹³ Fl. 407 a 437 C. 3 Acta de Asamblea 25 de abril de 2015.

Consejo de Administración entre los años 2013 a 2014, quien dio cuenta, que la administración del conjunto le fue entregada a los copropietarios en el año 2011, pero que a la hora de hacer la elección del consejo de administración *“Musinga S.A se apropió de la mayoría del consejo con artimañas”*, uno era el señor Jorge Guzmán gerente de la constructora Musinga S.A.

Que, en su momento, como miembro de las directivas de la copropiedad encontró varios errores en la fijación de la cuota, pues no coincidía con los coeficientes determinados en el reglamento de propiedad horizontal, particularmente porque los lotes de la etapa II de propiedad de la constructora Musinga S.A. no estaban incluidos en el cobro, pero al intentar hablar el tema con el representante legal de la constructora ésta persona se molestaba *“no se sabía si se encontraba en la reunión como presidente del condominio o como gerente de Musinga”*.

Que la constructora Musinga S.A. no quería pagar las cuotas de administración fue una información que también le suministró la administradora del condominio señora Blanca Garnica, *“pues cuando ella compra un lote en la copropiedad, descubre que la etapa II tiene que pagar, se me acerca y me dice el tema de los coeficientes. En ese momento, pues yo no tenía claro el tema, como dije un asunto de ingenuidad o excesiva confianza, y entonces comienzo a investigar con ella cómo era el tema y claro, nosotros estábamos pagando más del doble de lo que deberíamos estar pagando, si se estuviera aplicando el reglamento como es”*, el reglamento y escrituras de constitución de la copropiedad, que por demás, nunca les habían dado a conocer, las encontró en las notaría de Guatavita y Chía; además, cuando la administradora le propone al presidente de la Asamblea Jorge Guzmán que se contrate un abogado para aclarar el asunto, *“la insulta de la forma más fea que yo he visto en mi vida”* añade que además la revisora fiscal de la época intentó poner esa situación en conocimiento de la Asamblea, pero fue despedida. Que una vez consultado el tema con expertos se encontró que en efecto las cuotas estaban pactadas para toda la copropiedad, por tanto, como ya ninguno de los miembros de la constructora hacía parte de la Asamblea se pudo corregir la situación.

Lo que coincide con la declaración de Blanca Lilia Garnica Robayo de 61 años, bachiller, administradora del Econdominio Musinga, entre los años 2011 a marzo de 2016. Dice que cuando ingresó al cargo le entregaron un presupuesto ya liquidado *“con coeficientes de ingresos y con gastos, ya aprobado, para ejecutarlo tal cual y un reglamento de propiedad horizontal”*. Que la urbanizadora le entregó 23 lotes para administrar y que el presupuesto siempre se construyó con la etapa I.

Agregó que para finales del año 2014 hizo una reventa de un lote del Econdominio, pero al momento de realizar las escrituras *“revisando que en una escritura hubiera quedado los datos iguales a la de la venta, encontró la propietaria que el coeficiente que tenía la escritura del dueño anterior no le coincidía, en el coeficiente, con la escritura que había hecho la notaría a la nueva propietaria. Yo estaba presente, entonces, ella me preguntó, delante del notario, ¿usted cómo cobra la administración?, y el reglamento propiedad horizontal dice que, de acuerdo con el coeficiente que sale del área de cada propiedad, de cada lote. Y dice, entonces, aquí en adelante me tiene que cobrar menos, porque el coeficiente está menor”*.

Yo me sorprendí, porque dije: “pues, a mí la asamblea me dio esa orden y esa es la que yo acato, esa la que llevo hasta el final”. Entonces, cuando el notario me dice, es que pregunté al notario, ¿hay un error?, no entiendo, y me dice que hay una segunda etapa que ingresa a la copropiedad y al unirse, la segunda etapa, el coeficiente automáticamente baja. Entonces, lo que sentí es que, de ese momento, había que hacer un cambio de coeficientes o de cobros y llevarlo a la asamblea, para que ellos me ratificaran, o me arreglaran, o conciliaran, o solucionaran el problema de coeficientes.

Lo que hago, en ese momento, es seguir el conducto regular. Me asesoro con la Alcaldía. Me asesoro con Servilongas, que es una entidad que asesora, pues, de copropiedades, son abogados. Eh, me asesoro con varias personas que saben de propiedad horizontal, qué se hace en ese momento, qué se hace ahí, porque, pues, yo le debo es lealtad a las veintitrés (23) personas que me nombraron. Eh, lo primero que hago es dirigirme al presidente del Consejo de Administración, que ya había sido nombrado en la primera asamblea, que era el señor Jorge Guzmán, que, a la vez, es accionista de Musinga S.A., la constructora”. Dice que el señor Guzmán figuraba *“como propietario del condominio y a la vez, el accionista de Musinga S.A., y él era el presidente del Consejo. Entonces, el conducto regular es llegar a donde el doctor Guzmán y ponerle lo presentado en la venta del lote; ¿qué se hace ahí, doctor?, ¿qué hago ahí?”* y esta persona le respondió: *“si usted lo que me está planteando es que yo les pague administración por la segunda etapa, no es posible”*, que ante su

angustia por la situación “*Sigo el conducto regular, me dirijo al Consejo General. El Consejo General, ya el señor Guzmán no pertenecía a ese Consejo, porque en esa asamblea hubo cambio, entonces, ya entró un consejo nuevo. El Consejo nuevo cuestiona a los que salieron y tratan de hacer acercamientos, tratan de mirar cómo solucionan el problema, pero siempre hubo negación de parte de la segunda etapa o de la constructora, de legalizar las cuotas o de dar un peso*”.

Mientras que Gustavo Cascavita Herrera de 40 años, asesor en comercio exterior, relata que en el año 2014 cuando adquirió su predio en el Econdominio Musinga habló con la administradora sobre el coeficiente de su lote “*había una diferencia, me estaban cobrando un coeficiente adicional, entonces estaba pagando una suma como de 450.000 mil pesos, si sumábamos las dos etapas como lo dice la segunda escritura*”, pero no obtuvo mayor explicación, por lo que en la asamblea de ese mismo año levantó la mano y preguntó, el señor Guzmán “*me sacó a un lado y me envolvió y me dijo otra cosa, entonces yo me quedé callado. Me comenzó a hablar de cómo se había construido el conjunto, del chato Herrera, una cantidad de cosas, pero nunca me confirmó lo que necesitaba saber*”. Y “*Como yo no sé de propiedad horizontal, no tenía ningún conocimiento, pues deje las cosas ahí. Para el siguiente año, ya me entero un poco más de toda la situación, entonces empezamos a mirar las diferencias en los coeficientes y en todo lo que estaba pasando. Entonces Julián Palacios empieza hacer toda una investigación y en la siguiente asamblea nos entregan un reporte muy claro de todo lo que había pasado*”, que con esa investigación establecieron “*que se manipuló las asambleas anteriores, solamente cobrando la primera etapa viendo que había escrituras del 2009 que incluída la segunda etapa como un todo en el conjunto; primera, segunda y tercera etapa es un todo dentro el conjunto Musinga actualmente. Entonces como consejo comenzamos a hablar con la contadora haber como podíamos hacer los cobros anteriores*”

Rafael Gabriel Cortázar García de 66 años, declaró que llegó al condominio en el 2002 se encargó de las iniciales obras con la compañía ZAR de su propiedad, pero la constructora Musinga no le pagó, razón por la que tuvo que iniciar una demanda y se efectuó el pago a través de dación en pago con unos lotes ubicados en la etapa II, al inicio la administradora no le permitía el ingreso a sus predios, “Eso fue demoro de pronto como 1 año” pagó las cuotas de administración que debían sus predios a través de un acuerdo que hizo con la administración, sabe que la constructora no ha pagado “*que lógicamente pues nosotros como dueños de lotes de la segunda etapa hemos estado pagando; sé que el condominio estaba en dificultades serias porque además de eso, cuando el condominio se hace, se hace para 74 predios, de los 74 predios pues tú sabes que cuando tu compras un predio para 74 se dilata sobre los 74 unas responsabilidades de mantenerlo, pues ahorita los están manteniendo únicamente la primera etapa y más los 5 lotes que tenemos nosotros, los 4 que tengo yo y el otro que tiene el Doctor*”.

Declaraciones que restan credibilidad a la versión rendida por Luis Gonzalo Cano Vargas, liquidador de la Sociedad ejecutada Musinga S.A., quien señaló en el interrogatorio no estar debiendo suma alguna por cuotas de administración porque no habían sido aprobadas en ninguna asamblea y en los años que se mencionan en la demanda, no se realizó cobro porque su inmueble es “*un potrero*”, más aún cuando el señor Jorge Guzmán Moreno, en Asamblea del año 2014, cuando se desempeñaba como presidente del Consejo de Administración y representante legal de la constructora Musinga S.A. al ser indagado por uno de los copropietarios acerca del cobro de cuotas de administración sobre lotes no construidos, señaló que así era el sistema de las copropiedades “*pues todos los servicios deben estar disponibles para las personas que tienen lote para cuando quieran construir*”, y expuso que “*el cobro de la cuota de administración es por metro cuadrado de lote y no por índice de construcción, además ello invita a que los copropietarios construyan*”¹⁴

A lo anterior súmese que en la inspección judicial realizada si bien de manera virtual, se constató que los propietarios de la etapa II disfrutaban y hacen uso de los bienes comunes de la copropiedad en iguales condiciones a los propietarios de los lotes de la etapa I.

Aspecto último que desvirtúa los alegatos de la demandada de que nunca se aprobó una cuota de administración para la etapa II del Econdominio Musinga S.A., mientras que inaceptable resulta el planteamiento de que la certificación del administrador base del recaudo adolece de

¹⁴ Fl. 287 C. 3 Acta de Asamblea No. 2014-01

falsedad ideológica a más de desvirtuarse su soporte factico, porque si hubo asamblea en que se señaló el valor de la cuota de administración para los lotes que conforman la segunda etapa.

Así las cosas, y como quiera que el título ejecutivo base de la ejecución cumple las exigencias del artículo 488 del C.G.P. en consonancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se encuentran no probados los reparos del recurrente y se abre paso la confirmación de la sentencia apelada.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de decisión Civil- Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR, la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, proferida el 15 de febrero de 2021, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Condenar en costas de la instancia al extremo apelante, tásense por el a-quo fijándose como agencias en derechos la suma de \$3.800.000.oo

Notifíquese y Cúmplase.

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ