

crucial 18

VA 3103-10
UNA 04-04-15

V-19/10/15

Oficial 16E-19/10/15
8/19/10/16

REPUBLICA DE COLOMBIA
 RAMA JUDICIAL
 JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE **ORALIDAD**
 DE BOGOTA D. C.
SEGUNDA INSTANCIA

- APELACIÓN SENTENCIA -
 - (JZ. 51 CIVIL MPAL. DE BTÁ. D. C.) -

TIPO DE PROCESO : De Ejecución
 CLASE: Ejecutivo Singular
 Por sumas de dinero

DEMANDANTE : EDIFICIO LA CEIBA PROPIEDAD HORIZONTAL

DEMANDADO : ALIANZA FIDUCIARIA S. A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA

NUMERO DE RADICACION. 110014003051201101334 01
 CUADERNO: 2
 OCTUBRE 29 DE 2015.-

11-01334-01-

11-01334-01-

1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL
CARRERA 10 No.14-33 PISO 13
Bogotá D.C.

Oficio

15/2914

Señor
OFICINA JUDICIAL (REPARTO)
JUECES CIVILES DEL CIRCUITO
Bogotá

REF: EJECUTIVO No.2011-1334 de EDIFICIO LA CEIBA PROPIEDD HORIZONTAL Contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA.

En atención a lo dispuesto en las providencias de fecha 7 de octubre de 2015, se remite copias auténticas del proceso en referencia a fin de que se resuelva el recurso de apelación en el efecto **DEVOLUTIVO**, contra la providencia del 14 de septiembre 2015.

Se envía en (1) cuaderno(s) con (81) folios útiles respectivamente.

Para su diligenciamiento se libra el presente hoy 22 de octubre del (2.015).

Atentamente,


JUAN PABLO PRADILLA PEREZ
SECRETARIO



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

2

Fecha : 28/oct./2015

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

002

GRUPO

APELACION DE SENTENCIA

43028

SECUENCIA: 43028

FECHA DE REPARTO: 28/10/2015 4:09:15p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO

IDENTIFICACION:

NOMBRES:

APELLIDOS:

PARTE:

9003450550
RAD. 81232

EDIFICIO LA CEIBA PH
OF. 15/2914 2011-01334 JUZG. 51 C.
MPAL DE BTA

01
01

80390351

HECTOR GONZALEZ

03

OBSERVACIONES: 1 CDNO EN FOTOCOPIAS

HMMREPARTO06

FUNCIONARIO DE REPARTO

Delia Valencia Valencia

HMMREPARTO06
dvalency

v. 2.0

MFTS

29 OCT 2015

Hoy OCTUBRE 30 DE 2015, se recibe del reparto y pasa al despacho para resolver.-

El (la) Secretario (a),


JOHANA PAOLA PINZON CIFUENTES.-





Expediente No. 2011- 01334 - 01

Bogotá D.C, tres (03) de Noviembre de dos mil quince (2015).

Se **ADMITE** el recurso de apelación concedido en el efecto **DEVOLUTIVO** contra la sentencia de fecha 14 de Septiembre de 2015, dictada por el Juzgado Cincuenta y uno Civil Municipal.

En firme este auto, vuelvan las diligencias al despacho para imprimirle el trámite propio de la segunda instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N.º 60 De Hoy 12 NOV. 2015 A LAS 8:00 a.m.
 JOHANA PAOLA PINZON CIFUENTES SECRETARIA



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.

23 NOV 2015

Juez Informante.

del Señor

En firme para lo pertinente

SECRETARIO(A)

[Handwritten signature]



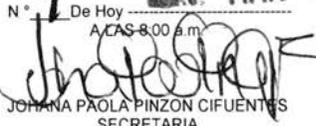
Expediente No. 2011- 01334 - 01

Bogotá D.C, catorce (14) de enero de dos mil dieciséis (2016).

Córrase traslado a las partes por sendos términos de cinco (05) días para que presenten sus alegatos conforme lo previsto en el artículo 360 del C. de P. C.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N.º <u>7</u> De Hoy <u>17</u> MAR 2016
A LAS 8:00 a.m.
 JOHANA PAOLA PINZON CIFUENTES SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
CARRERA 9. NO.11-45 PISO 6 TORRE CENTRAL COMPLEJO JUDICIAL EL VIRREY
TELÉFONO 2820239

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.

HACE CONSTAR:

QUE A PARTIR DEL DIECISÉIS (16) DE MARZO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016) CORREN TÉRMINOS EN TODAS LAS ACTUACIONES Y PROCESOS DE CONOCIMIENTO DE ESTE DESPACHO JUDICIAL.

Se recuerda que por la asamblea permanente del sindicato "Vocero Judicial" no corrieron términos el 13 de enero de 2016; ni entre el quince (15) de enero y el quince (15) de marzo de esta anualidad

LA SECRETARIA,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johana Paola Pinzon Cifuentes'.

JOHANA PAOLA PINZON CIFUENTES

Señor Juez
SEGUNDO (2º) CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Referencia: Proceso Ejecutivo Singular de Edificio La Ceiba en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso ADM Edificio La Ceiba.

Radicado: 2011 - 1334

En mi condición de apoderado especial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dentro del término legal SUSTENTO EL RECURSO DE APELACIÓN FORMULADO **en contra de la sentencia proferida el 14 de septiembre de 2015 por el Juzgado Cincuenta y uno Civil Municipal de Bogotá**, mediante la cual se Declaró no probadas las excepciones propuestas por mi representada y en consecuencia de ordenó continuar con la ejecución, lo anterior con la finalidad de que el Despacho revoque la sentencia mencionada encontrando probadas las excepciones propuestas.

Sustento el mencionado recurso con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba ha dado estricto cumplimiento al contrato de Fiducia mercantil constituido mediante documento privado de fecha 25 de mayo de 2006, en cuya Cláusula Segunda reza: *“OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA como vocera del Fideicomiso que se constituye: 1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren para la conformación del FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente como incremento del mismo, junto con las mejoras que se realicen. 2. Permita al fideicomitente desarrollar el proyecto bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, en los inmuebles que se le han de transferir posteriormente al Fideicomiso (...)”; así mismo, en la Cláusula Décima del Contrato se estableció: “Instrucciones: (...) 1. Recibir para EL FIDEICOMISO los bienes **inmuebles sobre los cuales EL FIDEICOMITENTE desarrollará por su cuenta y riesgo EL PROYECTO, conceder la custodia y tenencia a EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente contrato” (Énfasis mío).*

Así las cosas, la custodia y conservación del inmueble se encuentra en cabeza del Fideicomitente y por tal razón el que está obligado al pago de las cuotas de administración es éste último y no Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba.

Adicional a lo anterior, en el presente caso nos encontramos ante una inexistencia de obligación a cargo de mi representada ya que al tener la custodia y tenencia del bien objeto del presente proceso el fideicomitente, el responsable del pago de las cuotas de administración es éste último.

Estando todo esto acreditado dentro del proceso, es claro que se deben desechar todas las pretensiones de la parte demandante, determinando su correspondiente condena en costas y así lo solicito mediante este escrito.

PETICIÓN

Con base en lo anterior, solicito al Señor Juez ordene revocar la sentencia de fecha 14 de septiembre del 2015 y en su lugar se declaren probadas las excepciones planteadas y como consecuencia se desechen todas las pretensiones de la parte demandante, determinando su correspondiente condena en costas y así lo solicito mediante este escrito.

Atentamente,


MARIO AUGUSTO GÓMEZ CUARTAS
C.C. No. 79.789.999 de Bogotá
T.P. 119.290 del C. S. de la J.

00259 31-MAR-16 12:02


JUZGADO 02 CIVIL CRT.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMARIO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ, D.C.

19 ABR 2016

Despacho del Señor

Juez Informante

Sustentación recuso en

SECRETARIO(A)

Ermino

José María (2)

Señor

JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

70-0001
17-03/16

REF.: Recurso de apelación contra sentencia dictada de fecha 14 de septiembre de 2015

Radicación No.: 2011-01334

DEMANDANTE: EDIFICIO LA CEIBA PROPIEDAD HORIZONTAL

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA

MARIA CAROLINA GONZÁLEZ SABOGAL, actuando en mi calidad de apoderada del EDIFICIO LA CEIBA PROPIEDAD HORIZONTAL dentro del proceso de la referencia, y encontrándome dentro del término legal, me permito someter a consideración del Despacho el alegato de conclusión en el trámite del recurso de apelación de la referencia, en los siguientes términos:

HECHOS PROBADOS

En el presente proceso han quedado probados los siguientes hechos:

1. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA, es la actual propietaria de la Unidad Privada Local 202, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1758265, del Edificio LA CEIBA propiedad horizontal, de acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble comercial en mención, el cual obra en el expediente como anexo al escrito por el cual se describió traslado sobre las excepciones presentadas por la parte demanda en la contestación a la demanda.
2. De acuerdo con la certificación expedida por la administración de la copropiedad demandante, obrando como título ejecutivo en la presente demanda, Alianza Fiduciaria adeuda las cuotas de administración desde el mes de septiembre de 2011, cuyo pago corresponde al inmueble del que es propietaria (sumas adicionales a las certificadas como objeto de la demanda principal).
3. Sobre las cuotas relacionadas mes a mes, y ya vencidas, se causan intereses de mora, sumas que se adeudan junto con las cuotas de administración que se sigan causando hasta el momento de pago de la obligación, junto con los correspondientes intereses de mora, según se solicitó en la demanda, con fundamento en el artículo 24 del reglamento de propiedad horizontal que obra en el expediente y según lo autoriza la ley.
4. Adicionalmente, y de acuerdo con el parágrafo del artículo 28 del reglamento de propiedad horizontal que obra en el expediente, en caso que la copropiedad recurra al cobro de expensas por la vía judicial, los honorarios del abogado serán totalmente a cargo del moroso, suma solicitada en la demanda.
5. Admitida la demanda por el juzgado 51 Civil Municipal, se libró mandamiento ejecutivo y se ordenó a la parte demandada pagar las cuotas adeudadas en el término de cinco (5) días, pago que no fue realizado.
6. La parte demandada dio respuesta a la demanda y presentó excepciones de mérito, alegando la legalidad en la actuación de Alianza Fiduciaria y la inexistencia

de la obligación en cabeza de esta misma entidad, anexando como prueba documental copia del contrato de Fiducia Mercantil y su otro sí constitutivo del Fideicomiso ADM La Ceiba. Mi representada se opuso a tales excepciones, dentro del término legal.

7. Las excepciones propuestas por la parte demandada denominadas "*Legalidad de la actuación de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba*" y "*Inexistencia de obligación en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba*" no prosperaron en primera instancia, según quedó expresado en la parte resolutive de la sentencia.

En efecto, en la sentencia del 14 de septiembre de 2015, el Juzgado 51 Civil Municipal en sentencia de 14 de septiembre de 2015, citó el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 según el cual "Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicio comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.", y concluyó que "(...) *queda en completa evidencia la obligación en cabeza del ejecutado de pagar las sumas adeudadas, pues revisada la anotación 6 del certificado de libertad y tradición del inmueble – local comercial – distinguido con el número 202 de la calle 71 No 6-25 del Edificio La Ceiba, se observa que la propiedad del mismo recae en la aquí ejecutada (folio 45 vuelto Cd. 5)*"

8. Alianza Fiduciaria S.A., por medio de representantes, ha ejercido sus derechos en calidad de propietario del Local 202, lo cual se vislumbra en el acta No. 5 de la asamblea de copropietarios celebrada el día seis (6) de marzo del año 2013, acta que obra en el presente expediente como prueba documental.
9. De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, que igualmente obra en el expediente, la obligación de pago de las cuotas de administración de los inmuebles que hacen parte del Edificio La Ceiba Propiedad Horizontal está en cabeza de quien detenta la propiedad de los mismos, de manera que, siendo Alianza Fiduciaria S.A. la propietaria, es a ella a quien corresponde pagar las cuotas de administración objeto de este proceso.

En relación con los argumentos en los que la apelante pretende fundar su recurso, específicamente me refiero en los siguientes términos:

1. Cumplimiento al contrato de Fiducia Mercantil

En primer término entiendo a referirme a los argumentos presentados en el primer y segundo párrafo de las consideraciones del escrito de apelación presentado por Alianza Fiduciaria.

Manifiesta textualmente el apoderado en la sustentación de su recurso:

"Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba, ha dado estricto cumplimiento al contrato de Fiducia mercantil constituido mediante documento privado de fecha 25 de mayo de 2006, en cuya Cláusula Segunda Reza: "OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA como vocera del Fideicomiso que se constituye: 1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren para la conformación del FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente como incremento del mismo, juntos con las mejoras que se realicen. 2. Permita al fideicomitente desarrollar el proyecto bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, en los inmuebles que se le han de transferir posteriormente al Fideicomiso (...)"; así mismo, en la Cláusula Décima del contrato se estableció:

"Instrucciones: (...) 1. Recibir para EL FIDEICOMISO los bienes inmuebles sobre los cuales EL FIDEICOMITENTE desarrollará por su cuenta y riesgo EL PROYECTO, conceder la custodia y tenencia a EL FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el presente contrato". Así las cosas, la custodia y conservación del inmueble se encuentra en cabeza del Fideicomitente y por tal razón el que está obligado al pago de las cuotas de administración es éste último y no Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso ADM La Ceiba."

Al ser irrelevante el cumplimiento o incumplimiento del contrato de Fiducia Mercantil constituido el 25 de mayo de 2006 en el caso que nos atañe, me pronunciaré sobre las obligaciones que trae consigo lo estipulado en el mencionado contrato, y que la parte demandada trae a colación en su escrito de apelación, lo cual si aplica a nuestro conflicto.

Bajo el numeral 1 de la cláusula segunda del contrato de Fiducia se establece como obligación de Alianza Fiduciaria mantener *"la titularidad jurídica de los bienes que se transfieren para la conformación del fideicomiso (...)"*, titularidad que trae consigo la propiedad sobre esos mismos bienes y la obligación de asumir los gastos que esta titularidad representa, como lo son las cuotas de administración correspondientes.

En el numeral 2 de dicha cláusula, que la parte demandante enfatiza, simplemente se expresa que para el desarrollo del proyecto, Alianza puede conceder al fideicomitente la custodia y tenencia de los bienes, mas no se estipula una transferencia de propiedad sobre los mismos.

Me permito afirmar nuevamente la calidad que ejerce Alianza Fiduciaria como propietario del inmueble en cuestión de acuerdo con las anotaciones del folio de matrícula 50C-1758265 que obra en el expediente, y que no existe ninguna otra anotación en dicho registro que haya servido de "modo tradición" del inmueble a un tercero

Para tratar este punto me permito citar el artículo primero (1º) de la Ley 675 de 2001, norma que rige la propiedad horizontal en Colombia, el cual define propietario inicial como *"Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal (...)"*

Adicionalmente cito el artículo 2º de la Ley 1579 de 2012 que establece los objetivos básicos del registro de la propiedad inmuebles en Colombia, así:

"a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes de raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción." (Negrilla fuera de texto)

Por su parte, el artículo 756 del Código Civil al que la Ley 1579 de 2012 se remite, dispone expresamente:

"ARTÍCULO 756. TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."

En el caso que nos atañe, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso ADM Edificio La Ceiba, es quien aparece como "propietaria inicial" en el certificado de registro del inmueble, y es respecto de dicho inmueble que la demandada

se encuentra en mora de pagar las cuotas de administración o expensas ordinarias objeto de ejecución en el presente proceso, por lo que mi poderdante se encuentra legitimada para exigir a Alianza Fiduciaria S.A. el pago de las sumas de dinero por concepto de cuotas de administración.

Para finalizar, pongo de presente que los argumentos presentados por Alianza Fiduciaria bajo este punto se basan en un conflicto entre las partes que suscribieron el contrato de fiducia mercantil mencionado en el escrito de apelación, lo cual no involucra a mi poderdante y, no excluye de responsabilidades a Alianza Fiduciaria, de cara al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio La Ceiba

2. Inexistencia de obligación

Afirmo el recurrente: "(...) en el presente caso nos encontramos ante una inexistencia de obligación a cargo de mi representada ya que al tener la custodia y tenencia del bien objeto del presente proceso es el fideicomitente, el responsable del pago de las cuotas de administración de éste último."

A este respecto basta citar el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, mencionado por el Juzgado 51 Civil Municipal en la sentencia objeto del recurso de apelación en trámite, el cual dispone expresamente, respecto a la obligatoria contribución a las expensas comunes, que "Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto **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 reglamento de propiedad horizontal (...)" **(negrilla fuera del texto)**.

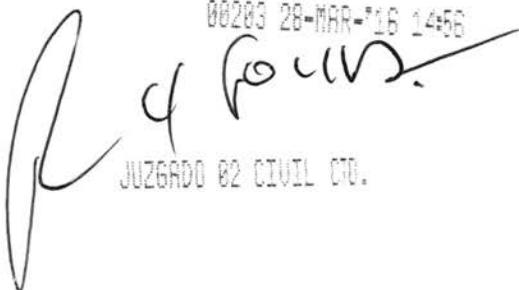
Adicionalmente, bajo el párrafo segundo de este mismo artículo, la obligación del copropietario de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la copropiedad, persiste aun cuando dicho propietario no ocupe el bien privado de su propiedad o no haga uso de los servicios o de los bienes comunes.

De igual forma, cabe recordar que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio La Ceiba que obra en el expediente, el titular de la obligación de pagar las cuotas de administración de los inmuebles que hacen parte del edificio es quien detenta la propiedad de los mismos, en este caso ALIANZA FIDUCIARIA, hecho acreditado repetidamente en el transcurso de este proceso, y que el a quo tuvo por demostrado, en consecuencia de lo cual ordenó seguir adelante con la ejecución en la providencia impugnada.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, solicito que se confirme la sentencia de primera instancia, puesto que los argumentos en los cuales se ha pretendido basar el recurso de apelación carecen de todo sustento.

Del señor Juez, atentamente,


MARÍA CAROLINA GONZÁLEZ SABOGAL
T.P. 201521 del C. S. de la J


00203 28-MAR-'16 14:56
JUZGADO 02 CIVIL CTO.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
CONSEJO DE LA JUDICATURA
CIRCUITO DE LA JUDICATURA

19 ABR 2016

Juez Incompetente

Alegreza (a)

SECRETARIO(A)



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: EDIFICIO LA CEIBA PROPIEDAD HORIZONTAL.

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S. A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA

RADICACION: 2011 - 01334 - 01

PROVIDENCIA: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de octubre de dos mil dieciséis (2016).

Resuelve este Despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia que ordenó seguir adelante la acción ejecutiva.

I. ANTECEDENTES

Se señala que el edificio la Ceiba propiedad horizontal, presentó demanda ejecutiva acumulada contra alianza Fiduciaria S. A. como vocera del patrimonio autónomo fideicomiso ADM Edificio la Ceiba, con el fin de obtener el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias adeudadas por esta última, como propietaria del local 202 del señalado edificio, correspondientes al periodo comprendido entre septiembre de 2012 y abril de 2014 más los intereses moratorios causados sobre cada expensa en mora y los que en lo sucesivo se causen hasta que se verifique el cumplimiento total de la obligación.

Fundamenta sus peticiones en que el demandado se encuentra en mora de cancelar las expensas comunes referidas, a lo cual se encuentra obligado por ser el propietario del local 202 de la copropiedad demandante.

Cumplida la tramitación propia de la primera instancia, a ésta se puso fin con sentencia dictada el 14 de septiembre de 2015, en la cual se declaró no probadas las excepciones de legalidad de la actuación de alianza fiduciaria S. A. como vocera del Fideicomiso ADM la Ceiba e Inexistencia de la obligación en cabeza de alianza Fiduciaria S. A. como vocera del Fideicomiso ADM la Ceiba y se ordenó a su vez, seguir adelante la acción ejecutiva en los términos dispuestos en la orden de pago; practicar la liquidación del crédito conforme el artículo 521 del Código de Procedimiento Civil, condenó en costas a la parte demandada.

II. LA SENTENCIA APELADA.

El Juzgador de primer grado, luego de examinar la existencia de los presupuestos procesales y validez del proceso, sintetizó la actuación cumplida hasta entonces en la primera instancia y, para fundar su decisión, expresa en resumen que, de conformidad con el artículo 29 de la ley 675 de 2001, los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto 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. Así las cosas, quedó en completa evidencia la obligación en cabeza del

ejecutado de pagar las sumas adeudadas, pues revisada la anotación 6 del certificado de tradición y libertad distinguido con el número 202 de la calle 71 No 6 - 25 del edificio la Ceiba, se observa que la propiedad del mismo recae en la aquí ejecutada.

Que no es de recibo la excepción de que el responsable de dichas expensas es quien ostenta la custodia y tenencia del bien, pues es claro que aunque el propietario no ocupe el inmueble, debe cancelar de manera oportuna las expensas comunes que genere el mismo.

III. OBJETO DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Dentro del respectivo término el apoderado de la parte demandada, apeló la sentencia por las siguientes razones que se sintetizan así: la custodia y conservación del inmueble se encuentra en cabeza del fideicomitente y por tal razón el que está obligado al pago de cuotas de administración es éste último y no alianza fiduciaria como vocera del fideicomiso ADM La Ceiba; a su vez, señala que nos encontramos ante una inexistencia de obligación a cargo del ejecutado ya que al tener la custodia y tenencia del bien objeto del presente proceso el fideicomitente, el responsable del pago de las cuotas de administración es este último.

IV. CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales se encuentran cumplidos y del examen del expediente no aparece causal de invalidez de lo actuado, por lo que es procedente dictar sentencia de mérito.

*En el caso concreto podemos advertir que se trata del cobro de unas cuotas de administración que de ninguna manera se controvierte su existencia; el conflicto planteado se sustrae a determinar en cabeza de quien recae la obligación de su pago, bajo ese entendido y de conformidad con la certificación allegada por el edificio la Ceiba así como el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No.50 C - 1758265, se advierte que efectivamente el propietario del inmueble que adeuda las cuotas de administración que aquí se persiguen es ALIANZA FIDUCIARIA S. A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO ADM EDIFICIO LA CEIBA, y atendiendo el mandato contenido en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 **“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto 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 reglamento de propiedad horizontal.”***

Al no haberse pactado lo contrario tanto en el contrato de fiducia allegado con la demanda o en el reglamento de propiedad horizontal del edificio la Ceiba, no encuentra tampoco el Despacho la solidaridad que deba existir entre propietario y tenedor del bien. De esa forma, el Despacho encuentra que la sentencia de primera instancia se acomoda a los mandatos normativos y su argumentación tiene en cuenta los argumentos de la pasiva pero al no encontrar mérito para su prosperidad, procede a seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago obran a folio 23.

Téngase en cuenta que la cuota de administración es un pago o contribución obligatorio que se hace a una entidad residencial o comercial a la cual se pertenece y con ese dinero se contribuye al funcionamiento, mantenimiento, reparación y ejecución de obras necesarias para la administración de una copropiedad; por lo tanto son obligaciones que recaen en el propietario del bien quien es el único interesado en su conservación.

Por lo someramente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: Sin condena en costas de segunda instancia.

TERCERO: En firme esta providencia devuélvase al Despacho de origen.

Notifíquese y cúmplase,

El Juez,


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA

19 OCT 2016

En (el) (señalado)

72
