

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de julio de Dos Mil Veintiuno (2021).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2019 - 00622 - 00 (*Cuaderno principal*)

Integrado en debida forma el contradictorio, con la formulación en término de excepciones de mérito por parte de la defensa (f. 250-260 cp.) y recorridas en su oportunidad (f. 262-264 cp.) se observa configurada causal legal para dictarse en este momento sentencia anticipada porque la cuestión del litigio se centra en un tema de puro derecho sin que sea necesaria el decreto de pruebas distintas a las documentales, por lo que no existen más pruebas por practicar (num. 2° art. 278 CGP), razón por la que se entra a resolver de fondo la controversia entre el EDIFICIO ALCAZAR PROPIEDAD HORIZONTAL contra TALERO BERNAL Y CIA.

ANTECEDENTES

El EDIFICIO ALCAZAR PROPIEDAD HORIZONTAL en ejercicio de la acción ejecutiva impetró demanda contra la sociedad TALERO BERNAL Y CÍA por lo adeudado en razón de las cuotas de administración con base en el certificado expedido por la administradora de la propiedad horizontal, frente a lo cual por auto del 11/07/2019 (f. 46 cp.) se dispuso librar mandamiento ejecutivo en los siguientes términos:

1. Por la suma de \$41.676.733 por concepto del «*capital*» de las 23 cuotas de administración vencidas causados entre junio de 2017 y abril de 2019.
2. Por los intereses moratorios sobre el capital de las cuotas de administración liquidados a la una y media vez el interese bancaria corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el día siguiente al vencimiento de cada una y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

La providencia fue notificada personalmente a la pasiva por conducto de su representante legal (f. 47 cp.). No obstante, se advierte que en el acta de notificación personal, el notificado no firmó tal constancia lo que se incurriría en una nulidad (num. 8° art. 133 CGP), de no ser porque la misma fue debidamente saneada en la medida de que dicha parte continuó actuando sin formularla y la convalidó de forma expresa (num. 1 y 2 art. 136 *ibidem*), porque el apoderado judicial de la sociedad ejecutada formuló impugnación para debatir los requisitos formales del título ejecutivo (f. 48-124 cp.), la que fue resuelta por auto del 04/12/2020 (f. 244-248 cp.) que mantuvo el mandamiento ejecutivo.

Ya en el término legal concedido por auto del 04/12/2020 (f. 249 cp.) el demandado se pronunció acerca de la demanda, formuló excepciones de mérito, solicitó la práctica de pruebas, controvertió los hechos del libelo y se opuso a las pretensiones (f. 250-260 cp.).

De las excepciones formuladas se corrió traslado al ejecutante por auto del 26/03/2021 (f. 261 cp.), estando las diligencias al despacho para proveer lo que en derecho corresponde.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO

La defensa centró su argumento en la excepción que denominó «*nulidad absoluta por objeto ilícito del título ejecutivo*» bajo la tesis de que el certificado expedido por la administración de la propiedad horizontal está viciado de nulidad absoluta en razón a que se basa en el acta No. 02 del 07/05/2003 por la cual se modificó la tabla de coeficientes en el reglamento de propiedad horizontal, documento que no fue protocolizado con la escritura pública número 2719 del 22/07/2003 otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, instrumento por el que se reformó el reglamento de propiedad horizontal, no obstante, el Consejo de Administración por Acta No. 020 del 14/03/2017 advirtió el error y la Asamblea de Copropietarios «*tomó la decisión de retomar a partir de abril de 2017 la tabla de coeficientes del acta 002/2003 para cobros de las cuotas de administración*».

Advirtió que de lo visto en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble propiedad de la ejecutada se puede seguir que «*ninguna de las actas referenciadas, a las que equivocadamente se les pretende atribuir la categoría de reforma del reglamento de copropiedad [...] fueron sometidas a la solemnidad ordenada por la ley*», quiere decir, que no se elevaron a instrumento público ni se registró las mismas, elementos que, para él, se suponen en «*[insustituibles] para la existencia y validez de dichos actos*», por lo que debe calcularse las cuotas de administración con base en la escritura pública 2719 del 22/07/2003.

En esos términos, sintetizando su argumento, afirmó que el coeficiente a tenerse en cuenta para calcular las expensas de administración es del 10,4% consagrado en el parágrafo 3° del artículo 40 de la escritura pública número 2719 del 22/07/2003 y no el 17,49% consignado en el acta 002 del 07/05/2003, por cuanto esta no fue protocolizada de conformidad con la ley que gobierna tales actos jurídicos (num. 9° art. 51 L. 675 de 2001).

El apoderado judicial de la ejecutante en su legítimo ejercicio de contradicción recorrió las excepciones de mérito ratificándose en todos los hechos y pretensiones del libelo, afirmando que los hechos relatados por la defensa no se ajustan a la verdad y carece de pruebas porque «*el demandado [...] no hace referencia alguna a que el apartamento 103 goza de un bien común de uso exclusivo y que en el mismo reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad [...] se obligó a pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo [...]*», además que el ejecutante «*construyó en zonas comunes de la copropiedad en el primer piso*», a pesar que en la licencia de construcción aprobada no se permitía esa construcción por ser «*zonas de aireación o patios del edificio*».

Explicó que resulta falso el calculo de coeficiente realizado por la ejecutada porque en el acta del 7/05/2003 *«se estableció una distribución de las cuotas ordinarias de administración que debían sufragar todos y cada uno de los propietarios de las diferentes unidades [...]»* y en esa misma acta *«se estableció que el coeficiente para el apartamento 103 era de 17,49 [...] teniendo en cuenta el uso exclusivo y el coeficiente de copropiedad desde el punto de vista meramente administrativo y no se refería en nada al dominio establecido en el reglamento de propiedad horizontal, lo cual debe interpretarse junto con el numeral 4° del artículo 22 de [ese reglamento]»*, precisando que ya en el acta del 14/03/2017 se ratificaron *«los coeficientes para los cobros de las cuotas de administración, los cuales se encuentran vigentes desde el año 2003, [...] acta que fue firmada y aceptada por el señor representante [legal] de la hoy [demandada]»*.

Cerró afirmando que para solventar el tipo de controversias que pretende alegar el accionado debe tramitarse un proceso declarativo verbal sumario, informando que ante el Juzgado 35 Civil Municipal de Bogotá D.C. ya cursó una acción ejecutiva en la que también se ejerció la misma defensa y se negó lo argumentado, decisión que luego fue controvertida vía tutela que fue negada por el Juzgado 38 Civil del Circuito de Bogotá D.C. y confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., además de otra acción de tutela interpuesta directamente contra la aquí ejecutante que correspondió en primera instancia al Juzgado 57 Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. y en segunda instancia al Juzgado 5° Civil del Circuito de Bogotá D.C., órganos judiciales que en fallos también negaron las pretensiones del aquí demandado.

CONSIDERACIONES

Sin encontrarse vicios que invaliden la actuación, con la plena capacidad de las partes para comparecer al proceso, debidamente representadas y la demanda formulada conforme los requisitos legales, además de advertida la configuración de causal del deber legal de dictar sentencia anticipada por cuanto no existen pruebas conducentes, útiles y pertinentes a practicar más que las documentales, se encuentran consumados los requisitos para dictarse sentencia de fondo bajo el principio de economía procesal (num. 1° art. 42 CGP).

El litigio propiamente se centra en la naturaleza del título ejecutivo y el fundamento sobre el cual se certificó la deuda por la administración de la propiedad horizontal, para lo cual habrá de analizarse la naturaleza de la acción ejecutiva para el cobro de las expensas comunes y, de ser el caso, determinar la procedencia de su exigibilidad con base en las actas del órgano decisorio que aparentemente no fueron elevados a escritura pública ni inscritos en el registro de instrumentos públicos de los bienes privados.

En primer lugar, tal como lo ha precisado la jurisprudencia¹, el proceso ejecutivo es aquel instrumento formal que ejerce el acreedor de una obligación insatisfecha acudiendo a la justicia para que esta coercione a su deudor restringiendo su patrimonio y poniéndolo a disposición del actor, para lo cual se requiere, además de la demanda, el título ejecutivo que contenga una obligación clara, expresa y exigible, además que provenga del deudor o de su causante, emane de una decisión vinculante o de un documento que por mandato legal se le ha otorgado calidad para ser cobrado, como los certificados de deudas de cuotas de administración (art. 48 L. 675 de 2001).

Sobre este último aspecto, la Corte Constitucional² hizo un estudio sobre la facultad del administrador de expedir el certificado de deuda de cuotas de administración, señalando que bajo la actual normatividad se pasó de la exigencia del certificado junto con el acta de la asamblea que determina las expensas a exigirse únicamente el certificado expedido por el administrador, es decir, *«modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple [...] con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos»*.

Eso sí, advirtió el tribunal constitucional en el mismo pronunciamiento, que con tal disposición no se restringe el derecho a la defensa del propietario endeudado, pues en tal caso, el obligado tiene la posibilidad de defenderse en *«el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido»* por lo que quien determina el cobro de las expensas es el *«el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra»*³.

Conforme a lo anterior, el hecho de que el administrador expida la certificación no es óbice para que desconozca la situación verídica de las cosas, ni tampoco desconozca con su facultad legal las normas imperativas, entre estas, el reglamento de propiedad horizontal, pues una interpretación en sentido contrario sería desproporcionada a la finalidad de la norma y generaría el ejercicio de un poder ilimitado para el administrador de la copropiedad, por lo que la causa sobre la que se funda la certificación debe ser la normativa general (L. 675 de 2001) y la especial (reglamento de propiedad horizontal) para esta clase de actuaciones.

Por otro lado, atendiendo la naturaleza misma del proceso ejecutivo no puede en este litigio coactivo ventilarse asuntos referentes a la validez de los actos

¹ Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia C-918 del 29 de agosto de 2001. Ponente: Jaime Araujo Rentería. Expediente D-3417. Reiterada por sentencia C-454 del 12 de junio de 2002 con ponencia de Alfredo Beltrán Sierra en el expediente D-3753 y otras providencias.

² Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia C-929 del 7 de noviembre de 2007. Ponente: Rodrigo Escobar Gil. Expediente D-6777.

³ *Ibidem*.

jurídicos que soportan la certificación de deuda pues si es el caso de que estos estén afectados de nulidad absoluta, como lo pretende demostrar la defensa, lo propio es acudir al juez natural bajo las formas propias del juicio correspondiente, por cuanto es sabido que tal figura no puede operar de plano, más bien debe ser declarada judicialmente, aún *ex officio*, pero hasta tanto no se declare tal invalidez, guarda efectos jurídicos (art. 1746 CC).

Tal raciocinio no es caprichoso porque, si se miran bien las cosas, es en un litigio declarativo que puede alegarse la nulidad absoluta ante la judicatura, pero también es el mecanismo por el cual se puede alegar la defensa del acto a partir de la prescripción extraordinaria o la ratificación, máxime si lo alegada por vía de tal acción es la falta de solemnidad legal, no por un «*objeto ilícito*», como se excepciona (art. 1742 CC).

Ahora bien, en el campo de las decisiones adoptadas por las asambleas de copropietarios y bajo las reglas que gobiernan tales actos, se tiene que el copropietario disidente puede ejercer la contradicción de lo adoptado por medio del proceso verbal de «*impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios*» dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo (art. 382 CGP), lo anterior en aras de buscar demostrar que tales decisiones «*no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal*» (art. 49 L. 675 de 2001) e incluso la satisfacción de perjuicios que por tal acto se hubieren causado.

Sin que tal impugnación ocurra ante la judicatura ni esta declare la nulidad, el acto decisorio es «*de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, **inclusive para los ausentes o disidentes**, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto*» (inc. 3° art. 37 L. 675 de 2001).

En el caso bajo estudio, no puede alegarse por este mecanismo coercitivo la invalidez de las actas que soportan la obligación bajo pretexto de nulidad absoluta de estas cuando quien tenía facultad para alegarla no ejerció en término legal su derecho de acción ante la justicia para que tal decisión no le fuera vinculante, máxime si participó de las deliberaciones, razón por la cual la certificación de deuda expedida por el administrador se fundamenta en las normas imperativas y válidas, ni tampoco se puede en este proceso condenar al demandante a pagar perjuicios como busca la defensa, porque eso sería revivir una acción declarativa que ya feneció.

Conforme a lo anterior, es propio decir que no le asiste razón a la defensa de la sociedad demandada y no se advierten excepciones de mérito que deban ser declaradas oficiosamente, por consiguiente, habrá de continuarse la ejecución para satisfacer la deuda cobrada (art. 440 CGP).

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR la excepción de mérito denominada «*nulidad absoluta por objeto ilícito del título ejecutivo*» por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: SEGUIR adelante con la ejecución en los mismos términos establecidos en el auto del 11/07/2019 (f. 46 cp.) por el cual se libró mandamiento ejecutivo.

SEGUNDO. ORDENAR el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que en lo sucesivo se embarguen, siempre que sean del demandado, para que con su producto se pague la obligación a la ejecutante (art. 444 CGP).

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte ejecutada (art. 366 CGP). Liquídense por secretaría.

CUARTO. FIJAR como agencias en derecho la suma de \$ 1'700.000.00, (num. 1° art. 365 CGP; ajustado al num. 8° art. 5° Acuerdo PSAA16-10554 de 2016).

QUINTO. REQUERIR a las partes para que procedan a presentar la liquidación de crédito (art. 466 CGP).

SEXTO. ORDENAR remitir por secretaría una vez sea autorizado el envío del expediente a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de esta ciudad, para lo de su cargo (inc. 4° art. 27 CGP; Acuerdos 9984 de 2013 y PCSJA17-10678 de 2017 del CSJ).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Estado No.31 del 26/07/2021 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMAN
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 017 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**7bc7ae63ec9b22a9ee5050506f596e1fcfb44d57539ecce8ea8d6961127be
420**

Documento generado en 23/07/2021 03:15:56 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>