

69

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., tres (3) de junio de dos mil veintidós (2022)

REF.: EXP. No. 1100140030502018-00894-00
DEMANDANTE: EDIFICIO ECUADOR P.H
DEMANDADO: LUIS ALBERTO ORTIZ GUTIÉRREZ
NATURALEZA: EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA.

SENTENCIA No. 017.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1.- De la demanda:

1.1.- El Edificio Ecuador – Propiedad Horizontal-, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, solicitó que se librara mandamiento de pago por las pretensiones visibles de folios 12 a 15.

1.2.- Como título de recaudo ejecutivo se aportó una certificación de deuda, expedida por la administradora y representante legal de la copropiedad demandante.

2.- De la contestación de la demanda:

2.1.- El demandado contestó la demanda mediante apoderado judicial debidamente constituido, y frente a los hechos a unos los admitió parcialmente y a otros no ser ciertos, oponiéndose a cada una de las pretensiones de la demanda y proponiendo como excepciones de mérito las denominadas "indebida representación legal", "mala fe", "inexistencia de certificación de deuda", "cobro de lo no debido".

2.3.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son los siguientes:

2.3.1.- Que, desde el mes de enero del año 2012 a la época actual, no se ha realizado asamblea general, las cuales son obligatorias, en la cual se establezca cuota de administración, presupuesto y aprobación de estos para gastos de mantenimiento de la copropiedad, y por consiguiente no existe representación legal, ni existe representante que pueda expedir la certificación de deuda correspondiente.

3.- Del traslado de las excepciones de mérito:

3.1.- El apoderado de la parte demandante, guardó silencio.

4.- *Del trámite procesal:*

4.1.- Por auto de fecha treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018) (fl. 27 y vuelto), se libró mandamiento de pago por las pretensiones de la demanda.

4.2.- El demandado se notificó de manera personal el 9 de mayo de 2019, quien, por intermedio de apoderado general, dio contestación dentro de la oportunidad legal correspondiente.

4.3. Descorrido el traslado de las excepciones de mérito, por auto de fecha 18 de febrero de 2020 (fl. 41), se abrió a pruebas el proceso y para su práctica se convocó a las partes y a sus apoderados a la audiencia de la cual trata los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, la que finalmente se celebró 13 de septiembre de 2021 y en ella se evacuaron todas las etapas respectivas, por lo que le incumbe al despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1.- *Del proceso ejecutivo y del título ejecutivo:*

El proceso ejecutivo, encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso, que son ejecutables, las obligaciones que cumplan unas condiciones tanto formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

La claridad, hace referencia a que existe certeza sobre su cuantía, aparece plenamente inteligible, pues su contenido es lógico y racional; de él se desprende el objeto de la obligación, los sujetos que intervinieron y su contenido no es contradictorio ni ambiguo. La obligación es expresa, por cuanto se encuentra contenida en dichos documentos y finalmente, la exigibilidad se encuentra determinada por la fecha y forma de vencimiento de dicha obligación.

Tratándose de cuotas de administración, se tiene que la Ley 675 de 2001, previó en su Art. 48 lo siguiente:

"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.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley."

Quiere decir lo anterior, que la sola certificación expedida por la Administración, constituye el título ejecutivo y los intereses moratorios, serán aquellos que determine la ley comercial por disponerlo así, la precitada ley, por lo que no existe duda que el título báculo de la obligación constituye plena prueba contra el deudor, del cual se desprende que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor del acreedor y a cargo del deudor.

Ello es así, porque tratándose del régimen de propiedad horizontal, se estableció un título ejecutivo por la ley, *sui generis*, toda vez, que este título no cumple en estricto sentido los requisitos del Art. 422 del Código General del Proceso, por cuanto la certificación no proviene del deudor, sino del representante legal de la copropiedad, y el deudor lo es, por el simple hecho de ser el propietario o tenedor del inmueble que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por eso, cuando la ley indica que la certificación así emitida constituye un título ejecutivo, establece un título ejecutivo único en su especie, pero no faculta a la copropiedad a ir más allá.

2.- Del problema jurídico:

Revisada la contestación de la demanda, y teniendo en cuenta las posiciones de las partes, el problema jurídico a resolver consiste en determinar si en el caso que nos ocupa la parte demandada aporta prueba suficiente de la inexistencia de la propiedad horizontal y/o de cuotas de administración para que pueda sustraerse del pago de las mismas.

3.- Análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial aplicable al caso:

La propiedad horizontal comenzó a regularse en Colombia, a partir de la expedición de la Ley 182 de 1948, en cuyo artículo 1º, se estableció que

los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que fuera dividido cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, pueden pertenecer a distintos propietarios, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común, de acuerdo con las disposiciones de esa ley. Igualmente, previó que el título puede considerar como piso o departamento a los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos. Y, en el artículo 2, se dispuso que «Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero de los bienes afectados al uso común».

Bajo la regulación de la Ley 182 precitada, la propiedad horizontal, fue tratada como una forma especial de comunidad, consistente en que, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa. Los bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble son los necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el privado, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc. (Art. 3)

En ese orden, el artículo 5 de la ley en comento estableció expresamente que cada propietario debía contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Respecto de la administración de los inmuebles en propiedad horizontal, el artículo 11 estableció que los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podían constituir una sociedad que tuviera a su cargo la administración del mismo. Si no la constituían, debían redactar un reglamento de copropiedad, que precisara los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios, el cual debía ser acordado por la «unanimidad» de los interesados. Dicho reglamento de copropiedad debía ser elevado a escritura pública y ser inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Además, este reglamento tenía fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

Posteriormente, la Ley 16 de 1985 (también derogada por el artículo 87 de la Ley 675 de 2001) señaló que la propiedad horizontal se regía por las normas de la Ley 182 de 1948 y de dicho estatuto. Igualmente, la definió como una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble. En cambio, las áreas de éste inmueble destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas eran del dominio de la persona jurídica que nacía conforme con las disposiciones de esa ley. (Art. 1).

La referida Ley 16, en el artículo 2, dispuso que un inmueble quedaba sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a

que alude el artículo 19 de la misma, eran elevados a escritura pública con la documentación respectiva y la inscripción de la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandaban estos artículos.

Posteriormente, con la expedición del régimen de propiedad horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, los regímenes de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 fueron derogados y en lo que nos compete diremos, que en el artículo 4, se clarificó que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con tal inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esa ley.

Sobre la identificación de los bienes privados o de dominio particular, el artículo 16 establece que estos deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. El mencionado precepto también prevé que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. Que, en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

De igual manera, la Ley 675 de 2001, regula el tema de los coeficientes para establecer la cuota de administración, los órganos de dirección, la representación legal y los procesos a los cuales pueden acudir las partes para la resolución de las controversias judiciales.

4.- De los medios de prueba:

Para resolver el problema jurídico, debe decirse que conforme a los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar sus pretensiones y/o excepciones de manera idónea, en tal sentido la carga de la prueba recae esencialmente en la parte ejecutada por ser ésta quien pretende desvirtuar la acreencia que se le persigue.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
 - Certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de La Candelaria (fl. 3)
 - Certificación de deuda por cuotas de administración del local 101 ubicado en la calle 10 No. 9 – 18 el Edificio Ecuador – P.H., expedida por la administradora (fl. 4 a 10).
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1252098 (fls. 1 a 2 Cd. 2).

65
66

- Interrogatorios de parte a la representante legal y administradora de la copropiedad ejecutante y al demandado.

5.- *Análisis probatorio y resolución del caso:*

Para resolver el problema jurídico encontrado por el despacho, ha de decirse, que analizadas las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se encontró que, en efecto, el inmueble ubicado en la calle 10 No. 9-78 Local 101 del Edificio Ecuador se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 619 del 4 de octubre de 1990 inscrita en la anotación No. 1 el 27 de noviembre de 1990, por lo que el inmueble en cuestión se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, y por consiguiente de público conocimiento para todos los compradores a partir de dicha fecha.

De igual manera, se encuentra acreditada la representación legal de la parte demandante y que las certificaciones fueron expedidas por dicha representante legal.

Debe señalarse, que no es a través del proceso ejecutivo, que puede discutirse si se cumplen al interior de la copropiedad las obligaciones establecidas por la Ley 675 de 2001, y en todo caso, le correspondía a la parte demandada la carga de la prueba, en el sentido de aportar la prueba idónea de que no se habían celebrado las asambleas generales de propietarios y que había un desconocimiento general sobre la fijación de las cuotas de administración.

Dicha prueba idónea no es tampoco a través de los interrogatorios de parte, sino que había que solicitar las copias de esas actas, lo cual no se hizo, ni se demostró que las mismas no existieran y como lo indica la norma ya citada, el título ejecutivo lo constituye la certificación de deuda allegada por el administrador.

6.- Corolario de lo anterior, se declararán no probadas las excepciones propuestas y se ordenará seguir adelante con la ejecución condenando en costas a la parte demandada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución, de acuerdo con el mandamiento de pago de fecha treinta (30) de octubre de dos mil

56
67

dieciocho (2018), sumas que se corrigen en los numerales 1 a 7, así: \$6.576.000; \$6.816.000; \$7.272.000; \$7.824.000; \$8.148.000; \$8.772.000 y \$3.800.000 y no como quedaron allí escritas.

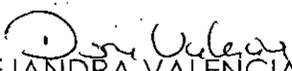
TERCERO: DECRETAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados, así como de los que con posterioridad se embarguen y secuestren, si fuere del caso.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del CGP, teniendo en cuenta para ello, la modificación hecha al auto de mandamiento de pago.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de \$2.950.000,00, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
(1)

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del
Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el
Estado No. 033 de hoy - 6 JUN 2022 a las 8:00
a.m. SECRETARÍA