



Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, octubre diecinueve (19) de dos mil veintidós (2022).

Ejecutivo. 110014003004-2022-00259-00.

Confirmación. 386364.

Dando alcance a las disposiciones del artículo 278 del Código General del Proceso, se encuentra que se hace necesario emitir decisión de fondo (sentencia anticipada) que pone fin a la instancia, previos los antecedentes y consideraciones que a continuación se exponen.

Antecedentes.

Actuando a través de apoderado judicial, el Conjunto Residencial Solárium de Pontevedra - Propiedad Horizontal, presentó demanda ejecutiva de menor cuantía en contra de Yanet Jackeline Revelo López.

El apoderado del actor señaló que la demandada es propietaria del apartamento 1902 de la torre 3 ubicado en la copropiedad demandante, el cual está sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y por lo mismo, por mandato legal, se establece como atribuciones de la Asamblea General de copropietarios, la fijación y aumento de las cuotas destinadas a administración, las cuales serán a cargo de los inmuebles que conforman la copropiedad.

Señaló que la señora Yanet Jackeline Revelo López, como propietaria del inmueble mencionado anteriormente, está obligada a pagar a favor del conjunto las sumas por concepto de cuotas de administración, intereses por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración desde el mes de enero del año 2018 hasta el mes de marzo del año 2022 y sanciones por inasistencia a asamblea, por cuanto se encuentra en mora de su pago.

Recibido por reparto el presente asunto por auto de 5 de abril de 2022 se libró orden de pago en los términos que solicitó la parte actora (pdf 03), notificando a la demandada de manera personal (pdf 07), quien, dentro del término concedido y por intermedio de apoderado judicial contestó la demanda y propuso la excepciones que denominó "*falta de legitimación por activa*", "*incumplimiento de la obligación del conjunto residencial Pontevedra*", "*culpa del acreedor en la causación de intereses de mora en la obligación - inexistencia de la obligación de pago*" y "*vulneración del debido proceso* -

imposición de la multa sin respeto del debido proceso” (pdf 08), las cuales fueron recorridas en su oportunidad por el apoderado judicial de la parte actora(pdf 11).

Consideraciones.

Impone el ya mencionado artículo 278, en su parte pertinente que: *“En cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...)2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa (...)”.* (Subrayado intencional del Despacho).

Frente a este punto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC132-2018 de 12 de febrero de 2018 señaló que *“en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”*- se resalta-

En el caso estudiado se constata que efectivamente en el escrito de excepciones la parte ejecutada solicitó la declaración de parte de Nancy Rocío Torres Martínez, representante legal del Conjunto Residencial Pontevedra P.H. considera el despacho sin utilidad, en virtud a que, de acuerdo a la solicitud, pretende probar cual fue la actitud asumida por la demandante frente al pago de las cuotas de administración.

Teniendo en cuenta que el problema jurídico de este asunto se enmarca en determinar si las cuotas de administración han sido canceladas, dicho medio de prueba resulta además innecesario, porque la declaración solicitada no demuestra si hubo pago o pagos parciales.

En conclusión, el despacho prescinde de la declaración de parte solicita la ejecutada.

Así las cosas, acogiendo lo previsto en la normativa antes citada, y la postura de la Corporación, resulta plausible proferir decisión de fondo en este asunto, aplicando los principios del derecho procesal, esto es, economía y celeridad a fin de administrar justicia de manera pronta y efectiva, se hace *inánime*, hacer un debate probatorio, porque las excepciones de mérito planteadas por la ejecutada pueden desatarse con las pruebas documentales que se encuentran en el expediente, lo que igualmente tampoco hace necesario agotar el interrogatorio que prevé el artículo 372 del Código General del Proceso.

Zanjado lo anterior, corresponde analizar cada una de las excepciones propuestas para efecto de determinar si fueron probadas.

Respecto a la excepción de *"falta de legitimación por activa"*, de entrada, el despacho desecha este medio exceptivo, toda vez que debe recordarse que la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, es un presupuesto necesario para que se pueda dictar la providencia de mérito, la cual ha sido entendida por la jurisprudencia y la doctrina, como aquella facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra el derecho controvertido.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, indicó: *"(...) la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva"*, aclarando que *«el acceso a la administración de justicia como garantía de orden superior (artículo 229 de la Constitución Política), para su plena realización, requiere que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, ya sea que se pida a título personal o por sus representantes, pues, no se trata de una facultad ilimitada. Ese condicionamiento, precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión"*.

Y añadió: *"la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo (...)"*.

Siguiendo el criterio jurisprudencial de la Corporación, y descendiendo al caso que ocupa la atención del despacho, la parte actora está representada por el Conjunto Residencial Solárium de Pontevedra - Propiedad Horizontal, persona jurídica dotada de capacidad legal para hacerse al cobro de cuotas de administración, ordinarias, extraordinarias, multas y demás expensas, según lo dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

En otras palabras, la ley de propiedad horizontal legitima al administrador para cobrar expensas comunes a través del proceso ejecutivo por sumas dinero previsto en nuestro estatuto procesal al propietario y tenedor del inmueble privado.

Este presupuesto está satisfecho, pues se encuentra acreditado que la copropiedad demandante cuenta con personería jurídica y, además obra también certificación expedida por la administradora en la que se indica cuáles son las expensas comunes que adeudan los propietarios del inmueble.

Por otro parte, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, señala que es obligación de los propietarios de los bienes privados en contribuir en las expensas comunes para la manutención de los bienes comunes. Obligación que se extiende al tenedor del inmueble para el pago de las expensas que refiere la citada disposición, y en el presente caso la demandada Yanet Jackeline Revelo López es propietaria del inmueble que hace parte de la copropiedad, de acuerdo con el certificado de tradición allegado con la demanda.

En cuanto a la segunda excepción titulada "*incumplimiento de la obligación del conjunto residencial Pontevedra*", el despacho hace mención sobre la naturaleza del proceso que nos ocupa. El proceso ejecutivo se caracteriza por incluir un documento contentivo de una obligación clara expresa y exigible, quiere decir, que existe certeza sobre la existencia de la obligación dineraria a cargo de la demandada.

Como quiera que el título ejecutivo encuentra respaldado en una certificación expedida por el administrador de la copropiedad, señalar algún incumplimiento contractual resulta contrario a la a la naturaleza del este proceso. Máxime si se tiene en cuenta que las pretensiones están sustentadas en el impago de las cuotas de administración y no en la relación contractual que supuestamente subyace entre la demanda y la propiedad horizontal.

Por otra parte, destaca este juzgado que el incumplimiento contractual es una excepción al ejercicio de la acción cambiaria prevista en el artículo 784 del Código de Comercio, no obstante, al no ser el título ejecutivo un título - valor, esa excepción está llamada al fracaso, como quiera que no es aplicable esa disposición al documento contentivo de la obligación que se ejecuta a través de este proceso.

En cuanto a la tercera excepción "*culpa del acreedor en la causación de intereses demora en la obligación - inexistencia de la obligación de pago*" esa defensa, debe declararse impróspera, porque en este juicio, la carga de la prueba en cuanto a la existencia de un pago está a cargo de la demanda.

En contrario sensu, ante la existencia de una obligación en favor de la demandante y a cargo de la demanda, alegar culpa del demandante por la mora en el pago de las cuotas es una antítesis de la demanda, pues ello demuestra que la ejecutada se encuentra en mora, y resulta incontestable que justifique su morosidad en la parte demandante cuando el incumplimiento de cualquier obligación que tenga a cargo la copropiedad es

totalmente ajeno a los hechos y a las pretensiones que se ventilan en este asunto.

En conclusión, como quiera que se demuestra que la demanda se encuentra en mora, no hay razón para declarar probada su excepción.

Por último, respecto a la *"vulneración del debido proceso - imposición de la multa sin respeto del debido proceso"*, tampoco resulta útil para enervar las pretensiones, porque esa alegación no concita a este asunto, dado que se contrapone a la naturaleza del proceso, pues se reitera, la naturaleza del proceso ejecutivo parte de la certeza de una obligación dineraria contentiva en un documento que se presume auténtico.

Luego asegurar que ese título ejecutivo vulneró el debido proceso, debe decirse, que ello debe ventilarse en un proceso de conocimiento y desde allí desvirtuar la obligación contenida en la certificación.

En conclusión, se seguirá adelante la ejecución ante la ausencia de prueba que demuestre la prosperidad de las excepciones de mérito.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley.

Resuelve.

Primero. Declarar no probada las excepciones de mérito denominadas *"falta de legitimación por activa"*, *"incumplimiento de la obligación del conjunto residencial Pontevedra"*, *"culpa del acreedor en la causación de intereses de mora en la obligación - inexistencia de la obligación de pago"* y *"vulneración del debido proceso - imposición de la multa sin respeto del debido proceso"*, formuladas por la ejecutada, en virtud a las motivaciones de esta providencia.

Segundo. Continuar con la presente ejecución, tal como se dispuso en el auto mandamiento de pago, y respecto de las obligaciones allí reconocidas.

Tercero. Decretar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados.

Cuarto. Practicar la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

Quinto. Condenar en costas al extremo pasivo. Incluir la suma de \$1.200.000. M/cte., como agencias en derecho (artículo 366 del Código General del Proceso).

Advertir a las partes, que todo memorial que sea radicado ante el Juzgado, debe remitirse con copia a su contraparte y acreditar dicha actuación, tal como lo preceptúa el numeral 14 del artículo 78 del código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá

Notificación por Estado:

La providencia anterior es notificada
por anotación en Estado # 37
Hoy 20 de octubre de 2022.

La Secretaria, Novis del Carmen Mosquera García

Firmado Por:
Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
Bogotá, D.C. - 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: **39e9913f5403f86a4d78d6f4d42fed3659b62c893f13bae000135899ea93a1f5**

Documento generado en 13/10/2022 09:01:54 AM

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