

Doctora,
María Fernanda Escobar Orozco
Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Bogotá D.C.
E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo singular promovido por **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** contra **Froilán Antonio Serrato Roncancio**
Radicado: 11001400300420230129700
Asunto: Otorga poder

Froilán Antonio Serrato Roncancio, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., con cédula de ciudadanía No. 79.501.715, con dirección de notificación electrónica antonioserrato1@gmail.com, manifiesto a usted Señor Juez que confiero **Poder Especial, amplio y suficiente** a **Moisés Andrés Robles Luna**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., con cédula de ciudadanía No. 1.010.244.942, tarjeta profesional de abogado vigente No. 403.779 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación electrónica moisesrl9903@gmail.com, debidamente registrado en el Registro Nacional de Abogados, para que represente mis intereses y derechos dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para desistir, sustituir, reasumir, renunciar, recibir, conciliar, y demás facultades consagradas en el Artículo 77 del Código General del Proceso.

Señor Juez, sírvase reconocer personería jurídica en los términos del presente poder.

Con atención y respeto,



Froilán Antonio Serrato Roncancio
C.C. 79.501.715
Correo electrónico: antonioserrato1@gmail.com

Acepto,

Moisés Andrés Robles Luna
C.C. 1.010.244.942
T.P. 403.779
Correo electrónico: moisesrl9903@gmail.com

Doctora,
María Fernanda Escobar Orozco
Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Bogotá D.C.
E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo singular promovido por **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** contra **Froilán Antonio Serrato Roncancio**
Radicado: 11001400300420230129700
Asunto: Recurso de reposición sobre el Auto que libró mandamiento de pago

Moisés Andrés Robles Luna, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., con cédula de ciudadanía No. 1.010.244.942, tarjeta profesional de abogado vigente No. 403.779 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado del señor **Froilán Antonio Serrato Roncancio**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 79.501.715, concurro respetuosamente a su Despacho para presentar recurso de reposición sobre el Auto proferido el día 29 de enero de 2024 mediante el cual se libró mandamiento de pago, en los siguientes términos:

I. Oportunidad

El Despacho libró mandamiento de pago a través de Auto proferido el día 29 de enero de 2024, dicha providencia fue notificada mediante correo electrónico remitido el 14 de febrero de 2024 por la apoderada del **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos**.

De conformidad con el inciso tercero del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la notificación se entiende realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, por consiguiente, la notificación se tiene por surtida el día 19 de febrero de 2024 y en tal sentido, a partir de este día comienza el término de tres (03) días para interponer recurso de reposición sobre la providencia previamente citada, conforme al artículo 318 y 430 del Código General del Proceso. En consecuencia, el presente escrito se presenta oportunamente.

II. Antecedentes

Primero. El Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos PH, situado en la calle 12ª 71c – 20, fue legalizado mediante la escritura pública número 18625 del 13 de diciembre de 2007. En su artículo 41, numeral 4, párrafo, se establece:

*“son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de unidades privadas, las siguientes:
[...]*

4) *Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.*

*PARAGRAFO.- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes **salvo los contenidos en el parágrafo del artículo diecinueve o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado**". (Negrilla fuera de texto).*

Segundo. Desde el 10 de diciembre de 2008, el señor Froilán Antonio Roncancio Serrato es propietario del inmueble 6-701 del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos PH.

Tercero. El 17 de enero de 2011, el señor Roncancio solicitó la desconexión del servicio público de agua con la Empresa Acueducto de Bogotá, debido a que, hasta esa fecha, ni él ni un tercero había tomado posesión del inmueble. Se adjunta carta del acueducto como anexo.

Cuarto. Únicamente hasta el 11 de noviembre de 2017 se instaló el servicio público de gas con la Empresa Vanti S.A. ESP, tal como consta en el documento anexo.

Quinto. A pesar de su condición de propietario, el señor Roncancio ocupó y tomó posesión del inmueble desde el 24 de diciembre de 2017, fecha en la que solicitó la reconexión del servicio público de agua ante la Empresa Acueducto de Bogotá, tal como consta en el acta de reconexión No. RXS 101350 anexa.

Sexto. El 26 de febrero de 2017 el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos realizó asamblea general ordinaria de copropietarios, tal como consta en el acta No. 001-17 anexa a este documento.

En esta asamblea los copropietarios tomaron las siguientes decisiones:

1. Establecieron que la copropiedad no puede contratar con empresas que tengan relación directa o indirecta con personas vinculadas con algún órgano de la administración (folio 23, literal e del anexo).
2. Se aprobó el no pago de los 50 mil pesos del bingo (folio 23, literal h y folio 12, literal i del anexo).

Séptimo. Tal como consta el certificado de existencia y representación legal allegado por el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos de la empresa **Horizontal Solutions Group Synergy S.A.S.**, la señora Melissa Alexandra Sanchez Zornosa es **Gerente Jurídico** de esta compañía y a su vez apoderada y contratista del demandante. Situación

que contraría la decisión tomada por la Asamblea General de Copropietarios indicada en el numeral anterior.

Octavo. El 27 y 28 de marzo de 2022 el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos realizó asamblea general ordinaria de copropietarios de manera virtual, tal como consta en el acta anexa.

En esta asamblea los copropietarios tomaron las siguientes decisiones:

1. Condonar los intereses para las vigencias de los años 2020-2021 para los casos en etapa pre jurídica (folio 30 del anexo).

Situación que se acopla al presente caso.

Noveno. El 12 de diciembre de 2023, el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos radicó demanda ejecutiva contra el señor Froilán Antonio Serrato Roncancio.

Décimo. El 14 de diciembre de 2023, el Despacho inadmitió la demanda ejecutiva promovida por el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos contra el señor Froilán Antonio Serrato Roncancio.

Décimo primero. El 11 de enero de 2024, el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos subsanó la demanda.

Décimo segundo. El 29 de enero de 2024, el Despacho libró mandamiento de pago contra el señor Froilán Antonio Serrato Roncancio en favor del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, por valor de \$18'931.400 por concepto de capital y los intereses moratorios causados a la fecha.

Décimo tercero. No obstante, la certificación allegada por el **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** no cuenta con todos los elementos formales de un título ejecutivo, conteniendo múltiples obligaciones que no son claras ni exigibles, como se abordará a continuación.

III. Consideraciones

3.1. Sobre la exigibilidad del título ejecutivo:

Como se mencionó con anterioridad, la certificación aportada por el **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** contiene múltiples obligaciones que son exigibles de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal por cuanto el inmueble no estaba ocupado y por cuanto la acción ejecutiva de múltiples obligaciones está prescrita; como se expone:

3.1.1. Sobre la inexistencia de las obligaciones por las cuotas cobradas por el periodo en el cual el demandado no habitó en el inmueble:

La demandante realizó un cobro y pretende ejecutar obligaciones que son inexistentes, pues no se causaron de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en Escritura Pública No. 18625 de 13 de diciembre de 2007. Tal como indica el artículo 41 del referido texto, *“son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de unidades privadas, las siguientes:*

[...]

4) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

*PARAGRAFO.- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes **salvo los contenidos en el párrafo del artículo diecinueve o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado**”.* (Negrilla fuera de texto).

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dispone:

*“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 de texto).

Tal como se observa, existe una previsión expresa para el caso en concreto, según la cual se estableció una norma expresa y particular según la cual el propietario puede excusarse de pagar las erogaciones a su cargo en caso de que el inmueble no se encuentre ocupado. De modo que, el Demandante estableció dentro de su margen de discrecionalidad y autonomía esta excepción al pago de las cuotas de administración.

Ahora, como se enunció en el acápite de los antecedentes y se acredita con las pruebas anexadas al escrito, el Demandado no habitó en el inmueble desde el 17 de enero de 2011 hasta el 24 de diciembre de 2017. En consecuencia, la Demandante no puede realizar cobros por concepto de cuotas de administración entre el periodo previamente mencionado y lo procedente es que el Despacho reponga el Auto que libró mandamiento de pago contra el demandado, pues contiene obligaciones que no son exigibles.

3.1.2. Sobre el cobro de obligaciones condonadas por el acreedor:

En el certificado librado por la administración del Conjunto Residencial Oviedo se indican como obligaciones morosas el bono pro bingo y los intereses moratorios de los años 2020 a 2021 los cuales fueron condonados el 26 de febrero de 2017 por el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos mediante asamblea general ordinaria de copropietarios.

El cobro de estos rubros conlleva a que la administración esté contrariando el parágrafo 5, artículo 49 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto en donde se indica la obligación de adoptar las decisiones de la asamblea de copropietarios.

Aunado a lo anterior, con esta solicitud, el Conjunto y su administración están exigiendo y demandando el pago de una obligación inexistente, puesto que se configura el supuesto del numeral 4 del artículo 1625 del Código Civil:

“Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

[...]

4. Por la remisión”.

Teniendo en cuenta este panorama, no es exigible el pago de una obligación inexistente y por ende no es procedente el mandamiento ejecutivo.

3.1.3. Sobre la Prescripción de la acción ejecutiva:

La Demandante pretende a través del certificado expedido con la relación de obligaciones por concepto de cuotas de administración purgar su inactividad. Como se observa en la certificación, el **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** relaciona obligaciones causadas a partir del año 2009. Sin embargo, la Demandante no puede perseguir el cobro de las obligaciones causadas con anterioridad al 12 de diciembre de 2018, mediante la acción ejecutiva.

Sobre el particular, el Artículo 2536 del Código Civil dispone “**La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5)**”. (Negrilla fuera de texto).

Como se puede ver, las obligaciones causadas con anterioridad al 12 de diciembre de 2018, no solo son inexistentes, sino que también están prescritas. Por lo tanto, el Demandante no puede exigir su cobro mediante la acción ejecutiva, en virtud del precepto normativo previamente citado.

Ahora, en gracia de discusión, de conformidad como se explicó con anterioridad, las obligaciones por cuotas de gastos de administración durante el periodo de tiempo que el Demandante no habitó el inmueble no son exigibles, pues no existe obligación legal o reglamentaria que sirvan como causa de la obligación. Pero aún si dichas obligaciones

fueran exigentes, se recuerda al Demandante que todo lo causado con anterioridad al 12 de diciembre de 2013, está prescrito de conformidad con el código civil.

En consecuencia, lo procedente, es que el Despacho reponga el Auto que libró mandamiento de pago en contra del Demandado.

3.2. Sobre la claridad del título ejecutivo:

La certificación presentada por el Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos adolece de dos inexactitudes formales que impiden identificar con certeza la obligación contenida en el documento.

Estas son:

3.2.1. No presentación del certificado de la Superintendencia Financiera:

El certificado presentado como título ejecutivo en la demanda no integra el certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (en su momento, superintendencia Bancaria) incumplimiento con los requisitos exigidos por el artículo 24 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H., y el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, la falta de este certificado no solo se utiliza como requisito formal, sino que permite identificar la tasa de interés moratoria por medio del cual se está liquidando la deuda, situación que tampoco se precisa en el certificado presentado por la administración del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H.

Esta falta de precisión no permite establecer de manera clara y precisa el monto de la obligación demandada por el Conjunto.

Sobre esto en reiteradas ocasiones la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, se ha pronunciado al respecto:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como **la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo**”. (Número de sentencia [STC720-2021](#)).

En este caso, la creencia no es clara al no cumplir con todos los requisitos formales indicados en la ley y al no determinar los intereses moratorios que está utilizando para la liquidación de la deuda.

3.2. Excepciones previas

En este caso se configuran dos supuestos de jurídicos establecidos en el artículo 100 del CGP, estos son:

1. **Numeral primero del artículo en mención:** Falta de competencia del juez. Al no encontrarse probada y no ser exigible el título ejecutivo presentado por la parte demandante, el proceso torna a uno de mínima cuantía, puesto que no supera los 40 SMLMV establecidos por el artículo 25 del CGP, generando entonces que el juez competente sea el Civil Municipal de Pequeñas Causas de Bogotá.
2. **Numeral cuarto del artículo en mención:** Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado. La abogada Melissa Alexandra Sanchez Zornosa no puede actuar como apoderada judicial del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos P.H., puesto que es Gerente Jurídica de la empresa **Horizontal Solutions Group Synergy S.A.S.**, empresa encargada de la administración de la propiedad horizontal, generando entonces que esta se encuentre en contrariando la decisión tomada por la Asamblea de Copropietarios el 26 de febrero de 2017 (tal como se explicó en el acápite de antecedentes). Así mismo, por mandato del párrafo 5, artículo 49 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, la administración no puede contrariar la decisión de la Asamblea de Copropietarios y por ende, no puede otorgar la representación judicial a la abogada Melissa Alexandra Sanchez Zornosa. Al pretender la administración otorgar la representación judicial a esta apoderada, configura el supuesto de incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

IV. Solicitud

De conformidad con lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito a su Despacho:

Primero Principal. Reponer totalmente el Auto proferido el día 29 de enero de 2024 mediante el cual se libró mandamiento de pago contra el señor Froilán Antonio Serrato Roncancio en favor del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, por valor de \$18'931.400 por concepto de capital y los intereses moratorios causados a la fecha.

Primero Subsidiario. Reponer parcialmente el Auto proferido el día 29 de enero de 2024 mediante el cual se libró mandamiento de pago contra el señor Froilán Antonio Serrato Roncancio en favor del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos, por valor de \$18'931.400 por concepto de capital y los intereses moratorios causados a la fecha; en el sentido de librar mandamiento de pago únicamente por el capital de las cuotas de administración causado desde el 12 de diciembre de 2018 hasta la fecha.

V. Pruebas

1. Escritura pública número 18625 del 13 de diciembre de 2007, donde se encuentra plasmado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos.
2. Carta del 17 de enero de 2011, con la cual se solicitó la desconexión del servicio público de agua.
3. Documento del 11 de noviembre de 2017 que acredita la instalación del servicio público de Gas.
4. Acta de reconexión No. RXS 101350, del servicio público de agua.
5. Acta No. 001-17 del 26 de febrero de 2017.
6. Acta de las reuniones del 27 y 28 de marzo de 2022.

VI. Anexos

1. Poder debidamente conferido.
2. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VII. Notificaciones

Froilán Antonio Serrato Roncancio y el suscrito, recibiremos notificaciones en los correos electrónicos moisesr19903@gmail.com y antonioserrato1@gmail.com.

Con atención y respeto,



Moisés Andrés Robles Luna

C.C. 1.010.244.942

T.P. 403.779 del CSJ

Correo electrónico: moisesr19903@gmail.com

Proceso 2023-1297. Recurso de reposición.

Moises Robles <moisesrl9903@gmail.com>

Mié 21/02/2024 4:56 PM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (443 KB)

18022024 Recurso de Reposición.docx-1.pdf; 18022024 Poder ASR-MRL.docx.pdf;

Doctora,

María Fernanda Escobar Orozco**Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Bogotá D.C.**

E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo singular promovido por **Conjunto Residencial Oviedo Apartamentos** contra **Froilán Antonio Serrato Roncancio**

Radicado: 110014003004**20230129700****Asunto:** Recurso de reposición sobre el Auto que libró mandamiento de pago

Moisés Andrés Robles Luna, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., con cédula de ciudadanía No. 1.010.244.942, tarjeta profesional de abogado vigente No. 403.779 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado del señor **Froilán Antonio Serrato Roncancio**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 79.501.715, concurre respetuosamente a su Despacho para presentar recurso de reposición sobre el Auto proferido el día 29 de enero de 2024 mediante el cual se libró mandamiento de pago, para lo cual anexo el respectivo escrito con sus anexos.

Por medio de este link se puede acceder a los demás anexos:

https://drive.google.com/drive/folders/15X9wrT9EFg2ofNcQ_tB3h-SCxVUtCu-N?usp=drive_link

Con atención y respeto,

Moisés Andrés Robles Luna

C.C. 1.010.244.942

T.P. 403.779 del CSJ

Correo electrónico: moisesrl9903@gmail.com