



Doctora

Maria Eugenia Fajardo Casallas

Jueza Veintisiete Civil Del Circuito

Bogotá D.C.

E.S.D.

Ref: Recurso de apelación en efecto devolutivo dentro del
proceso ejecutivo de menor cuantía 110014003049-202000339-01
Demandante: PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H.
Demandado: ANTARTICA 15 S.A.S

Asunto: Sustentación del recurso de apelación

VIVIANA ANDREA JIMENEZ CAICEDO, actuando como apoderada de la sociedad comercial ANTARTICA 15 SAS, demandada dentro el proceso de la referencia; respetuosamente e invocando lo prescrito en el numeral tercero del artículo 322 del C.G.P. me permito sustentar, los reparos concretos que le hace a la decisión adoptada por el juzgado 49 civil municipal de Bogotá:

**I. DESCONOCIMIENTO POR PARTE DEL AQUO EN LA VALORACION
DEL TITULO, QUE GENERA INCERTIDUMBRE SOBRE LO QUE SE
EJECUTA.**

Las expensas que pretende la administración de la demandante, carecen de soporte en las actas de asamblea de copropietarios, razón por la cual no existe claridad sobre lo que la administración de PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. está ejecutando a través de su apoderado judicial.

Para comenzar, se recordará que en un importante avance en lo que a los procesos ejecutivos derivados del cobro de expensas comunes en una propiedad horizontal, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, previno que *“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, solo 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”*.

Es decir, que a partir de dicha ley es suficiente la certificación que expida el administrador, a quien **se designa por la comunidad** para que se ocupe, entre otras cosas, de las situaciones económicas que afecten a la propiedad. Sin embargo, cabe aclarar que para el caso que nos ocupa ni siquiera existe claridad frente a las razones que dieron origen para que la señora **ANA MERCEDES BOJACA RAMIREZ** ejerza como representante legal de PEÑALISA MALL Y RESERVADO P.H. puesto que, si bien no existen actas que fijen y den claridad a la cuota de administración, menos existen actas de nombramiento de representante legal.

Dejando de lado, la irregularidad de la actuación como representante legal, y ocupándonos del documento base de la ejecución, el hecho de que sea una certificación expedida por el



administrador no significa que ese título se torne incontrovertible. El verdadero propósito de la norma es facilitar el acceso a la administración de justicia, pues es innecesario en la actualidad aportar copias de escrituras públicas, del reglamento de la copropiedad, o de las actas de asambleas. Mas, una vez presentada la demanda, es apenas obvio que el ejecutado en este caso, mi representada ANTARTICA 15 SAS, cuente con todas las herramientas procesales y probatorias para debatir el contenido de esa certificación, tal y como procede hacerlo la suscrita a través del presente.

Precisamente, dicho artículo 48 fue sometido al tamiz de la Corte Constitucional, que en la sentencia C-929 de 2007 se declaró inhibida por deficiencias en la proposición de la demanda, pero a su paso, dejó dicho, y ello sirve como referente a este asunto, que:

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias; sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

Ya se señaló que la certificación era, en principio, suficiente para iniciar la ejecución, pero mi representada discrepa de la suma que se le cobra y señala que no hay un soporte en las actas que diga cuándo fueron aprobadas las expensas ordinarias, cómo y cuándo se pagarían, ni cómo se incrementarían, esto es, con qué periodicidad y porcentaje, resulta indiscutible que la obligación que ahora se demanda se aparta de uno de los requisitos que señala el artículo 422 C.G.P., que es la **claridad**. Entendido en el sentido de que debe ser tal que esté libre de confusión o que sea inequívoca; no puede, por tanto, haber incertidumbre sobre lo que se ejecuta, menos aun tratándose de una suma de dinero que, como en el caso de ahora, debe entenderse que por el transcurso del tiempo debe haberse ido incrementando periódicamente, cuestión que debe ser ajena al arbitrio del administrador de una propiedad horizontal, si bien tiene que aparecer diáfana en las actas de las asambleas de copropietarios, autorizados para ese tipo de modificaciones.

Pero, como se evidencia en respuesta de fecha 05 de noviembre de 2019, a derecho de petición presentado por mi poderdante, la señora Ana Mercedes Bojacá Ramirez, afirma que:

- Asumió la administración y representación del centro comercial desde el día 23 de julio de 2019, de forma unilateral y sin que medie acta de nombramiento.
- Al solicitarle que sirva adjuntar acta correspondiente a la asignación por parte de la asamblea, de los respectivos cánones de expensas comunes (cuotas de administración), responde que solo disponen de reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior, reafirma lo indicado por la suscrita respecto de la falta de claridad sobre las sumas que se ejecutan y que certifica la administradora sin sustento alguno, trasgrediendo las



disposiciones de la ley 675 de 2001, frente a la fijación de cuotas de administración y representación legal de la propiedad horizontal, pasando por encima incluso de la asamblea de copropietarios.

En esa medida, en vista de que el título no se amolda en realidad a las exigencias del artículo 422 del C.G.P., pues la claridad que le es propia se vino a menos con las manifestaciones y pruebas que obran en el expediente.

No obstante, lo anterior, el despacho en las consideraciones que toma como fundamento para descartar la prosperidad de la excepción INCERTIDUMBRE SOBRE LO QUE SE EJECUTA, considera que al establecerse por el legislador en la ley 675 de 2001, la certificación como base para el cobro de las expensas de las administraciones de las propiedades horizontales, no requiere de su intervención, valoración y evaluación frente a las exigencias del artículo 422 de Código General del Proceso.

Se desconoce en tal consideración, que la ley 675 de 2001, no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad o faltas de contexto, como lo entiende el despacho, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo.

Y como podría entenderse por el despacho la validez de este documento, si carece del cumplimiento de los requisitos que el reglamento de propiedad horizontal ha establecido para la fijación ANUAL de las cuotas, conforme al presupuesto anual que se debe aprobar por la asamblea. Presupuesto del cual solo se conoce de la palabra de la administradora su aprobación pero que nunca ha puesto a disposición del despacho las actas de asamblea con el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y de la ley.

II. FALTA DE VERIFICACION DE LA LEGALIDAD DE LA CERTIFICACION EXPEDIDA POR LA ADMINISTRADORA DE PEÑALIZA MALL HOTEL.

La certificación expedida por la administración de PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. carece de legalidad puesto que la misma ha sido expedida sobre cuotas de administración que fueron fijadas arbitrariamente por la administración sin el cumplimiento de los requisitos que por ley deben acatarse dentro de una copropiedad.

Así las cosas, si bien la certificación en principio es suficiente para iniciar la ejecución, no es suficiente para acreditar la existencia de lo debido, pues no hay un soporte en las actas que diga cuándo fueron aprobadas las expensas ordinarias, cómo y cuándo se pagarían, ni cómo se incrementarían, esto es, con qué periodicidad y porcentaje, resulta indiscutible que la obligación que ahora se demanda se aparta de uno de los requisitos que señala el artículo 422 C.G.P., que es la **claridad**. Entendido en el sentido de que debe ser tal que esté libre de confusión o que sea inequívoca; no puede, por tanto, haber incertidumbre sobre lo que se ejecuta, menos aun tratándose de una suma de dinero que, como en el caso de ahora, debe entenderse que por el transcurso del tiempo debe haberse ido incrementando periódicamente, cuestión que debe ser ajena al arbitrio del administrador de una propiedad horizontal, si bien tiene que aparecer diáfana en las actas de las asambleas de copropietarios, autorizados para ese tipo de modificaciones.



Pero, como se evidencia en respuesta de fecha 05 de noviembre de 2019, a derecho de petición presentado por mi poderdante, la señora Ana Mercedes Bojacá Ramirez, afirma que:

- Asumió la administración y representación del centro comercial desde el día 23 de julio de 2019, de forma unilateral y sin que medie acta de nombramiento.
- Al solicitarle que sirva adjuntar acta correspondiente a la asignación por parte de la asamblea, de los respectivos cánones de expensas comunes (cuotas de administración), responde que solo disponen de reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior, reafirma lo indicado por la suscrita respecto del hecho de que resulta imposible jurídicamente cobrar unas sumas de dinero y/o expensas que a la fecha no existen pues fueron fijadas arbitrariamente y trasgrediendo las disposiciones de la ley 675 de 2001, pasando por encima incluso de la asamblea de copropietarios.

En esa medida, en vista de que la certificación por si misma no acredita los valores de las expensas que debieron haberse aprobado en asamblea, deberá requerirse a la demandante para que acredite la fijación de las mismas en la asamblea, para que este título deje de carecer de claridad; entre tanto y mientras no exista certeza de la legalidad de esos cobros, la acción ejecutiva instaurada por PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. en contra de mi representada ANTARTICA 15 SAS, no estaba llamada a prosperar, situación que el despacho de primera instancia minimizo aislándose del cumplimiento de los deberes inherentes a su labor en la administración de justicia.

Conforme lo anterior respetuosamente solicito a su despacho se sirva revocar la decisión adoptada en primera instancia.

Del señor Juez, respetuosamente,

VIVIANA ANDREA JIMENEZ CAICEDO

C. C. No 1.032.464.523 de Bogotá.

T. P. No 108.492 del C. S. de la Judicatura.

Sustentación del recurso de apelación en efecto devolutivo dentro del proceso ejecutivo de menor cuantía 110014003049-202000339-01

andrea jimenez <andre.94c@hotmail.com>

Mié 26/10/2022 3:47 PM

Para: Juzgado 27 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

Maria Eugenia Fajardo Casallas

Jueza Veintisiete Civil Del Circuito

Bogotá D.C.E.S.D.

Ref: Recurso de apelación en efecto devolutivo dentro del proceso ejecutivo de menor cuantía 110014003049-202000339-01

Demandante: PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H.

Demandado: ANTARTICA 15 S.A.S

Asunto: Sustentación del recurso de apelación

Andrea Jimenez Caicedo

Abogada

+ 57 310 202 97 42