Responsabilidad y eficiencia

SOTO & CARDENAS ABOGADOS

Señores
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPENTENCIAS MULTIPLES DE NEIVA
NEIVA-HUILA.
E.S.D.

REF: RECURSO DE APELACION
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
DTE: CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO
DDO: ALEJANDRA MARIA CARDENAS
RAD: 2022-00578

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Neiva, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada y portadora de la tarjeta profesional 181132 del C.S.J, actuando en calidad de apoderada judicial de la Señora ALEJANDRA MARIA CARDENAS CASANOVA parte apelante dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo establecido en el Articulo 321 y subsiguientes del Código General del Proceso; de manera oportuna y mediante el presente escrito, me permito interponer recurso de apelación contra la decisión contenida en el auto de fecha 08 de mayo de 2023 emitido por el Juzgado Tercero de pequeñas Causas y Competencias múltiples de la ciudad de Neiva, en el que resolvió no reponer el mandamiento de pago y declarar no probadas las excepciones previas. Impugnación que realizo teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y NATURALEZA DEL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD

La ley 675 de 2001 define en su artículo 3, El reglamento de propiedad horizontal como el estatuto por el cual se regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, reglamento que requiere ser elevado a escritura pública, en el que de manera libre y voluntaria, deciden acogerse los propietarios, tanto iniciales como posteriores adquirientes, donde se plasma todos los actos jurídicos permitidos en el ejercicio de disposiciones de los bienes privados, siempre que no contraríen la constitución y la ley.

Sobre la naturaleza del reglamento de propiedad horizontal, debe indicarse que aún existe disparidad en la doctrina, pues mientras para unos se trata de una comunidad que la ley tipifica como un cuasicontrato, para otros se trata de un contrato innominado de adhesión, contrato que se caracteriza por el dirigismo legislativo que el Estado hace de la relación contractual, imponiéndole ciertas formalidades y exigiendo requisitos mínimos para su existencia a través de la ley, los cuales no pueden ser variados por los particulares que deben cumplir los contratantes y la

determinación de los efectos que debe producir el contrato. La forma como desarrolla el Estado esta intervención, esta determinada con las normas imperativas lo cual denota que los particulares no pueden sustraerse al cumplimiento de aquellos requisitos so pena de ineficaz del contrato.

El *a quo* en su apresurado pronunciamiento no analizó el Reglamento de la propiedad horizontal de la que mi prohijada hace parte. Recordemos que la norma especial consagró que es el Estatuto de la copropiedad el que contiene las regulaciones relacionadas con su administración, dirección y control de la persona jurídica.

En reciente sentencia T-283/2020 para la Corte Constitucional, *las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal están habilitadas legalmente para establecer normas y directrices para el funcionamiento del objeto social, por cuanto el objetivo es regular los derechos y obligaciones de los copropietarios, establecer las actividades que se permiten en las áreas comunes y determinar las formas para financiar su mantenimiento*.

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia en auto del 01/03/12 Exp. 2011-01683-00 señaló "*el reglamento de propiedad horizontal es un acuerdo de voluntades, que establece las reglas claras sobre los derechos adquiridos y derivados de los bienes comunes; se le considera un contrato bilateral".*

La definición que trae la norma y los distintos pronunciamientos jurisprudenciales sobre Reglamento de propiedad horizontal tienen su razón toda vez que por naturaleza existen distintas clases de copropiedades como lo son los conjuntos residenciales, edificios con escaleras y ascensor o solo escaleras, conjuntos mixtos, locales comerciales, centro comercial donde existe comercio, bodegas industriales, inclusive la administración de los parques cementerios entre otros; por tal la razón la Ley 675 de 2001 indica que su contenido es mínimo y básico y **que es el Reglamento, estatuto o contrato de convivencia de cada copropiedad el que establece de forma específica las normas y procedimientos para el cumplimiento del objeto social; cual es la de administrar correctamente las áreas y zonas comunes**.

Es por ello que cada vez que la norma especial indica un procedimiento, advierte que se debe realizar conforme a la ley y ***al reglamento que rige cada propiedad horizontal***, es decir además de tener en cuenta la norma especial de dominio que es la que contiene las normas básicas, en su estudio y análisis de cada situación en particular necesariamente se debe recurrir a este contrato de convivencia; acuerdo de voluntades que le esta dado por expreso mandato de la ley y que no tuvo en cuenta el *a quo* al momento de resolver el recurso de reposición.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE INEXISTENCIA DEL DEMANDADO Y LA INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE.

El sensor de primera instancia concluyó en sus consideraciones que si bien es cierto la Certificación expedida por la Alcaldía municipal aclara que la Resolución 383 del 17 de diciembre de 2021 que inscribió erradamente la persona jurídica denominada valle de san Remo y al señor Alberto Calderón Ninco como representante legal y administrador provisional, está siendo objeto de control de legalidad ante la jurisdicción contenciosa administrativa, dicho acto goza de presunción de legalidad.

Que solo tuvo en cuenta el artículo 8 de la ley 675 sin analizar El Parágrafo 3 del Artículo 140 del reglamento de esta copropiedad, que le ordena: **"*quien ejerza el cargo de administrador provisional o definitivo deberá realizar la inscripción del conjunto ante la Alcaldía, con el objeto de solicitar la certificación de la personería jurídica, requisito sine qua non para la suscripción de los contratos y obligaciones derivadas del ejercicio de la administración provisional*."**

Así entonces, esta presunción opera desde el 17 de diciembre de 2021 ya que antes de esta fecha no había administración provisional legítimamente inscrita, por lo tanto, el certificado que presenta como título de la acción no es claro y exigible a mi poderdante porque contiene sumas de dinero antes de la fecha de exigibilidad.

Es de anotar, que el *a quo* en sus consideraciones no se pronunció de fondo sobre la excepción de incapacidad o indebida representación del demandante, pues de haber analizado el reglamento de la copropiedad había advertido que El artículo 140 y subsiguientes de este contrato, dispone todo lo relacionado a la administración provisional, advirtiendo que después del 12 de agosto de 2022 tampoco debió incluir en el certificado sumas de dinero por cuanto no son exigibles a mi representada toda vez que el máximo órgano de la copropiedad mediante Acta de asamblea 01 removió del cargo al señor Alberto Calderón Ninco por haberse configurado la incapacidad legal y estatutaria; prueba sumaria que se aportó al presente expediente.

FRENTE A LA EXCEPCION DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Teniendo en cuenta que la ley faculta a los copropietarios para establecer las normas dentro de su contrato de convivencia, se observa que el Juez del caso no realizó un estudio al reglamento de la copropiedad, pues de haberlo hecho, se habría dado cuenta que se agotó el procedimiento ejecutivo establecido en el INCISO 1 PARÁGRAFO 1 DEL ARTÍCULO 50 del Estatuto de convivencia para el cobro de cuotas de expensas comunes ordinarias. Que reza. Además de los referidos documentos, se anexará a la demanda, los relacionados a continuación… *El acta de la asamblea o del consejo de administración según corresponda, en la que conste la obligación en forma clara, expresa y exigible,* ***documento que constituye prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción****. Es decir que,*

para efectos del cobro de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias se anexara copia del acta de asamblea en la que conste la contribución fijada, la fecha de pago y los intereses de mora.

Por lo anterior se deriva una condición en el titulo ejecutivo, toda vez que se debió adjuntar a la demanda el acta de la asamblea en la cual se aprobó el presupuesto provisional como se lo ordena el PARAGRAFO CUARTO del Artículo 140 del Reglamento; documento que no adjuntó al proceso porque no existe para su ejecución.

Ahora bien, **FRENTE A LA OMISIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO**, **PRESENTADO PARA COBRO JUDICIAL**. El artículo 422 del CGP determina que: "*Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él...*"

Tratándose del cobro de cuotas de administración, El Artículo 48 de la ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada por la Sentencia C-929 de 2007, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye "solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

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 la Corte Constitucional 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, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

En el presente caso, el administrador de la copropiedad certificó a mi representada situaciones contrarias a la realidad, por cuanto señala valores a partir de enero de 2021 y la administración provisional de la copropiedad fue inscrita legalmente el 17 de diciembre de 2021 como se demuestra en la Resolución 383 expedida por la secretaria municipal delegada; y es a partir de este momento en que la copropiedad

adquiere la capacidad legal para reclamar derechos y obligaciones como se lo indica el contrato de convivencia.

Así mismo, en este título se certificó intereses moratorios que no se habían causado, pues si bien mi poderdante recibió la unidad privada en enero de 2021, solo hasta el mes de febrero estaría en demora y a partir del mes de marzo se constituiría la mora, no como lo certificó el administrador al incluir un interés de mora en el mismo mes de enero de 2021. Ello de conformidad con el INCISO d) DEL ARTICULO 48 del contrato de convivencia de esta copropiedad, el cual indica ***"Para las cuotas ordinarias se causan a partir del mes siguiente al de la obligación vencida, mientras que para las cuotas extraordinaria se causan a partir de la fecha límite exigible***.

Así las cosas, la información que contiene el certificado de deuda son sustancialmente contrarias e inaceptables en un título ejecutivo del que se requiere, que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles.

La Corte constitucional en la sentencia arriba enunciada, al referirse a la constitucionalidad del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 "El correcto entendimiento de la norma, 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.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, En efecto, de la Sentencia se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino 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.

Por las anteriores consideraciones, y atendiendo a la facultad que la ley otorga a los propietarios de unidades privadas en una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, se hace necesario que el juez de la causa conozca el contrato de convivencia, que establece con claridad las reglas en este conflicto y el procedimiento de la administración provisional en ese conjunto aprobado bajo la modalidad de etapas como lo indica el articulo 7 y 24 de la ley 675 de 2001 y en especial el articulo 140 y subsiguientes del Reglamento de la propiedad horizontal que le permitiera establecer que:

- El título ejecutivo base de la presente acción no corresponde a la realidad, por contener información falsa y falaz; ya que las sumas incluidas en dicho documento para su exigibilidad no coinciden con las pruebas documentales

aportadas, como también existe una disparidad en los intereses de mora certificados en el título.

- La fecha en que se inició la administración provisional del conjunto residencial fue el 17 de diciembre de 2021; por lo tanto, los valores incluidos en el certificado de deuda a mi poderdante con fechas anteriores no son exigibles.
- No se tuvo en cuenta el Acta de asamblea de fecha 12 de agosto de 2022 para establecer que después de esta fecha el administrador provisional no podía incluir valores a su arbitrio en el certificado de deuda, ya que sus funciones habían cesado de pleno derecho.
- No se agotó el procedimiento ejecutivo del Estatuto de la copropiedad, pues en este, se establece una condición para el cobro de expensas comunes ordinarias y es haber adjuntado el acta de asamblea, porque es el documento que constituye la prueba suficiente del título ejecutivo base de la acción. Pues esta condición no vulnera las normas de la ley de propiedad horizontal, por el contrario, es una medida garantista para las partes y que facilita al censor tomar una decisión ajustada a derecho.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto solicito a este despacho judicial revoque el proveído de fecha 08 de mayo de 2023 emitido por el Juzgado tercero de pequeñas causas y competencia múltiples de Neiva que Resolvió Declarar no probadas las excepciones previas y en consecuencia declarar probadas las excepciones previas de inexistencia del demandante, incapacidad o indebida representación del demandante, ineptitud de la demanda por falta de los requisitos legales y la omisión de los requisitos formales del título ejecutivo.

Del señor juez,

LINA MARIA CARDENAS GONZALEZ
CC. 26.428.471
T.P. 181132 C.S.J