

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., diecinueve de septiembre de dos mil veintidós

Radicación No. 2021-00542

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el **Edificio Catalina Plaza P.H.**, en contra de la señora **Nohora Cecilia Medina Galeano**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 8 de junio de 2021 (pdf. 01, c. 1), pidió la parte accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de la demandada por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas entre el 1 de junio de 2017 y el 30 de abril de 2021, discriminadas en la demanda, sumadas todas asciende a \$6.623.617; intereses de mora por cada una de ellas desde su vencimiento; las cuotas que se sigan generando hasta que se verifique el pago total de la deuda; y las costas (pdf. 07, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que la demandada, en calidad de depositaria del apartamento 304”, adeuda “al edificio CATALINA PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL cuotas de administración y expensas comunes que se decreten por la asamblea”; que “de conformidad con el artículo 29 de la ley 675 de 2001 la demandada en su calidad de depositaria del apartamento 304 es la llamada a responder por el pago de las expensas comunes que se decreten en asamblea”; y que “la obligación que aquí se cobra es expresa, clara y actualmente exigible”, de la cual “deben cancelarse tal como ordena la ley” (pdf. 07, c. 1).

3. Por auto del 23 de septiembre de 2021 se libró mandamiento de pago en la forma pedida por la parte accionante (pdf. 13, c. 1), del que

una vez notificada la señora Medina Galeano excepcionó “falta de claridad del título base de la ejecución” y “cobro de lo no debido” (pdf. 16, c. 1)

4. Finalmente, por providencia del 7 de julio de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas con la demanda y la contestación, por lo que al no existir otras pruebas que practicar se dispuso dictar sentencia anticipada y fijar en la lista del artículo 120 del CGP (pdf. 22, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del auto del 23 de septiembre de 2021.

2. En efecto, obra en el expediente certificado elaborado por el señor Jhon Alexander Aranzazú Duran, administrador del Edificio Catalina Plaza P.H., en el que precisa que la señora Nohora Cecilia Medina Galeano (en calidad de propietaria) adeuda las cuotas ordinarias de administración con vencimiento entre el 31 de julio de 2018 y el 30 de abril de 2021, así como la extraordinaria exigible el 17 de octubre de 2017; sumando todas por capital el valor de **\$6.623.617**.

De esta, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 le concede la calidad de título ejecutivo, dado que esa norma establece que “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”.

Por otro lado, como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicha certificación la cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, vale decir: 1) fue suscrita por el administrador de la copropiedad demandante; 2); recoge cuotas de administración, recaudación autorizada por el artículo en mención que habilita su diligenciamiento para “el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”; 3) se identificó

plenamente a la deudora, vale decir la señora Nohora Cecilia Medina Galeano (de la que dice la certificación que es propietaria); y 4) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, que van entre el 31 de julio de 2018 y el 30 de abril de 2021, así como la extraordinaria exigible el 17 de octubre de 2017, cuyos valores se encuentran reseñados en el certificado de la administradora de la copropiedad accionante (pdf. 02, c. 1).

3. De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como la demandada formuló excepciones se pasa a estudiarlas:

3.1. De la “**falta de claridad del título base de la ejecución**”. En efecto, el artículo 422 del CGP establece la claridad como presupuesto del título ejecutivo, vale decir que sea “inteligible, para dar a entender que el documento que la contiene debe estar redactado lógico y racionalmente”; “explicita”; “exacta, precisa”, donde se identifique “el objeto de la obligación y de los sujetos que en su elaboración intervienen, se encuentran bien determinados, valga decir, la exactitud y precisión se predicen tanto del contenido de la obligación como de las personas que hacen parte de su emisión”; y que “haya certeza en relación con el plazo de la cuantía o tipo de la obligación, o que esta se pueda deducir fácilmente”¹.

Expresado de otra manera, la “descripción de las características de la prestación ofrezca plena certidumbre al interprete, lo que supone que los vocablos empleados sean comprensibles, tengan significado unívoco en el contexto y no sean contradictorios o incompatibles entre sí”²; que en materia de pagar sumas de dinero, el artículo 424 del CGP establece que debe ser “expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas”.

De manera que 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

¹ PINEDA RODRÍGUEZ, Alfonso y LEAL PÉREZ., Hildebrando. El título ejecutivo y el proceso ejecutivo. 13ª edición. Bogotá. Leyer. 2016. Pág. 99.

² ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 5. El proceso ejecutivo. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 83.

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”³.

El despacho no encuentra un certificado del administrador de la copropiedad demandante ambiguo, oscuro, dudoso, confuso, contradictorio, o con prestaciones implícitas; todo lo contrario, se tiene claridad sobre el sujeto activo de las prestaciones (Edificio Catalina Plaza P.H.) y el pasivo (Nohora Cecilia Medina Galeano, incluso identificada con su cédula de ciudadanía); el débito de cada cuota según la columna del extremo izquierdo de la certificación, concepto cuotas de administración ordinarias y una extraordinaria; y las fechas en que se hicieron cada una de ellas, la extraordinaria el 17 de octubre de 2017; y las ordinarias el último día de cada mes iniciando el 31 de julio de 2018 y terminando con la del 30 de abril de 2021 (pdf. 02, c. 1).

En cuanto al alegato de no haber certificado la copropiedad “desde que meses se encontraba el predio ocupado generando una renta para cumplir con sus obligaciones”; ninguna norma le impone al representante legal de la copropiedad emitir esa constancia, solo le exige certificar obligaciones insatisfechas de un copropietario por “multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses” (artículo 48 de la ley 675 de 2001).

3.2. Del **cobro de lo no debido**. Con fundamento en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el 27 de la Ley 1849 de 2017, sostuvo que se “está cobrando sumas de dinero que por mandamiento de ley está prohibido desde el momento en que el inmueble sea improductivo”; de manera que “aras que se puedan generar los cobros de cuotas de administración y por otros conceptos los bienes bajo custodia de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES deben estar generando ingresos para que sean autosuficientes y con ello cancelar sus expensas, mientras se encuentren en etapa improductiva cesarán igualmente sus obligaciones dinerarias por todo concepto” (pdf. 16, c. 1).

³ CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 14 de marzo de 2019. STC3298-2019. Radicación n.º 25000-22-13-000-2019-00018-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

Ahora bien, obra en el expediente la matrícula 50N-20330400 que distingue el apartamento 304 de Edificio Catalina Plaza P.H., donde en su **anotación 13** se inscribió la Resolución 31 de 5 de mayo de 2016, por medio de la cual la se inscribió un embargo de proceso de Fiscalía por extinción de dominio; en la **14** suspendió el poder dispositivo; en la **15** lo dejó en administración a la Sociedad de Activos Especiales, quien designó en la **16** como depositaria provisional a la señora Nohora Cecilia Medina Galeano (pdf. 04, c. 1).

También se aportó la Resolución No. 761 del 23 de junio de 2020, en la que SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., designó a la aquí demandada como depositaria provisional del apartamento 304, quien tiene únicamente las obligaciones de mantener “la productividad de los bienes y la actividad económica que les corresponda, siempre que esta sea lícita”; y “realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes”, entre otras (artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015).

No obstante, la demandada como depositaria provisional únicamente estaría compelida a “Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en depósito provisional”, únicamente si el recaudo por arriendos del apartamento 304 “alcance para cubrir tales erogaciones” (numeral 4 del artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 de 2015).

De manera que ante la manifestación de la señora Medina Galeano que el bien se encuentra desocupado y no genera ingresos; no está compelida a efectuar esas erogaciones por disposición expresa de esa norma.

Adicionalmente, al no generar ingresos el citado bien sometido a extinción de dominio por canon, al no celebrarse un contrato de arrendamiento (artículo 95 de la Ley 1708 de 2014, entra en la categoría de improductivo, que “son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento” (numeral 4 del artículo 1.2. del

Capítulo 1 del Título 5 de la Parte 5 del Libro 2 del Decreto 1068 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto 1760 de 2019).

Por tal motivo, el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, ocasiona la “suspensión de exigibilidad y no se causarán intereses” hasta la “generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido” o por “la enajenación y entrega del bien”, las cuales “Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares”.

Desde esta perspectiva, como el bien inmueble es improductivo ocasiona que las obligaciones por cuotas de administración no pueden ser objeto de cobro judicial, por establecerlo así, se insiste, el inciso final del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017; motivo por el cual se declara probada dicha excepción de carácter temporal, lo que no impide que una vez arrendado o enajenado el inmueble la copropiedad inicie “otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento”, por no hacer tránsito a cosa juzgada material esta decisión (numeral 3° del artículo 304 del CGP).

Punto sobre el que se ha dicho que “cuando estos sean enajenados y entregados, correspondiéndole a quien los adquiriera sufragar el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión, dentro de los treinta días siguientes al cese de la suspensión”⁴.

La parte demandante insistió en el cobro de las cuotas de administración en este proceso, dado que es su función arrendarlo y “colocar” el bien “a producir, ya que su falta de diligencia afecta a la copropiedad”; no obstante, por lo establecido en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, al ser el apartamento 304 un bien improductivo ocasiona la “suspensión de exigibilidad y no se causarán intereses” hasta la “generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido” o por “la enajenación y entrega del bien”; sin que importe si esa situación se debe o no la eventual

⁴ OFICINA DE LAS NACIONES UNIDAS CONTRA LA DROGA Y EL DELITO (UNODC). Autores Wilson Alejandro Martínez Sánchez y otros. La extinción del derecho de dominio en Colombia. Bogotá. 2015. Pág. 197.

poca diligencia de la depositaria provisional, pues la norma no establece que la falta de diligencia de diligencia de estos auxiliares de la justicia en adelantar gestiones orientadas a volver productivos los bienes ocasione que los depositarios deban cancelar cuotas de administración inmediatamente como sanción a su negligencia e incuria, y donde la ley no distingue, tampoco es dable distinguir al intérprete (*ubi lex non distinguit, nec non distinguere debemus*).

De otro lado, frente al argumento de la parte demandante de que las cuotas de administración deben ser canceladas por la demandada en su calidad de depositaria solo resta por decir que tal afirmación es cierta; pero una vez el bien mute su condición de improductivo a la producción o se enajene; eventos que no se presentan en la actualidad; por lo que se presenta actualmente una suspensión en la exigibilidad de esas obligaciones y no podrán ser objeto de cobro judicial, por mandato expreso del inciso final del artículo 110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017.

4. Por lo tanto, se acoge de oficio la excepción de suspensión de exigibilidad de la obligación, por ser el apartamento 304, un bien improductivo; se cesará la ejecución y se condenará en costas a la parte demandante.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: ESTIMAR de suspensión de exigibilidad de la obligación, por ser el apartamento 304, un bien improductivo (110 de la Ley 1708 de 2014, modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017), por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, CESAR la ejecución.

No obstante, una vez el bien genere ingresos, o se enajene; la copropiedad demandante podrá iniciar el cobro de las cuotas ordinarias –y la ordinaria- aquí cobradas; por haber prosperado una excepción de

carácter temporal, que no hace tránsito a cosa juzgada material (numeral 3° del artículo 304 del CGP).

TERCERO: DECRETAR la cancelación y levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este proceso. Si existiere embargo de remanentes, póngase los mismos a disposición del juzgado respectivo. Oficiése.

CUARTO: CONDENAR a la parte ejecutante a pagar los perjuicios que la demandada haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso (numeral 3 del artículo 443 del CGP).

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$500.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 050 del 20 DE
SEPTIEMBRE DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **7a4f055c283154638f14aec289a2f1dc8507bf575653ee8dde31f8fd2e6e6707**

Documento generado en 16/09/2022 02:52:17 PM

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