

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se deja constancia que el día de hoy 17 de noviembre de 2020, ingresa el proceso al despacho con fijación en lista art. 120.

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., marzo diez (10) de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR

Demandante: EDIFICIO PARQUE 125- P.H.

Demandado: GABRIEL ERNESTO VARGAS REYES y DANIEL RICARDO VARGAS REYES.

Radicación: 2019-00630

Asunto: Sentencia Anticipada.

ASUNTO

Decide el Despacho lo que en derecho corresponda respecto de la acción ejecutiva impetrada por el EDIFICIO PARQUE 125- P.H., para el cobro de cuotas de administración y cuota extraordinaria constantes en el certificado por su administración, en contra de GABRIEL ERNESTO VARGAS REYES y DANIEL RICARDO VARGAS REYES.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda principal

1. Los accionados son propietarios del predio ubicado en la Calle 125 # 18 B – 25, apartamento 204, de la Copropiedad EDIFICIO PARQUE 125- P.H., en la ciudad de Bogotá, que se identifica con el folio de matrícula No. 50N-20178795.

2. Se encuentran pendientes de pago las cuotas de administración, cuyo valor fue debidamente fijado por la Asamblea del Edificio, desde el mes de abril de 2015 y hasta el mes de abril de 2019, así como la cuota extraordinaria del 18 de diciembre de 2018.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, la demandante solicita de la judicatura librar mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. Por las sumas correspondientes a las cuotas ordinarias mensuales vencidas y no pagadas, generadas desde el mes de abril de 2015 y hasta el mes de abril de 2019.
2. Por los intereses de mora generados sobre cada cuota desde la fecha de su exigibilidad hasta su efectivo pago.
3. Por la cuota extraordinaria de administración del mes de diciembre de 2018.
4. Por los intereses de mora generados sobre cada cuota desde la fecha de su exigibilidad hasta su efectivo pago.
5. Condenar a la ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago

Mediante auto de 31 de mayo de 2019 (fl. 21 y ss.), el Despacho libró mandamiento de pago por la suma de \$75.000 por cada una de las 09 cuotas ordinarias de administración del año 2015; \$75.000 por cada una de las 12 cuotas ordinarias de administración del año 2016; \$75.000 por cada una de las 12 cuotas ordinarias de administración del año 2017; \$75.000 por cada una de las 11 cuotas ordinarias de administración del año 2018; \$75.000 por cada una de las 04 cuotas ordinarias de administración del año 2019.

Así mismo se libró mandamiento de pago por la cuota extraordinaria de administración de diciembre de 2018 equivalente a \$3.501.000.

Por último, se ordenó el pago de los intereses moratorios generados sobre cada uno de los emolumentos enunciados a la tasa máxima establecida para cada uno de los periodos por la Superintendencia Financiera.

Del mandamiento de pago se notificó personalmente el apoderado de DANIEL RICARDO VARGAS REYES el día 31 de abril de 2019 (folio 26), y fue notificado el demandado GABRIEL ERNESTO VARGAS REYES por conducta concluyente, mediante auto del 21 de octubre de 2019 (folio 70), quienes y propusieron oportunamente excepciones de mérito.

II. Excepción al mandamiento

El apoderado los demandados en contestación a la demanda propuso la excepción de cobro de lo no debido, aduciendo que los cánones adeudados y requeridos con la demanda, ya se habían cancelado. Por otra parte, manifestó, que no podía la actora hacer cobro de la cuota extraordinaria dado que la misma carece de los requisitos legales para reclamarse, por no haberse aprobado conforme al quorum previsto en el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

Seguido de lo anterior, también propuso la excepción denominada “FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITIS CONSORCIO NECESARIO”, en donde adujo que debía haberse llamado a una persona que habita actualmente en el inmueble y podría verse afectado con la sentencia.

III. Traslado de las excepciones:

Mediante auto del 10 de febrero de 2020 (folio 73) se dio traslado a la demandante de las exceptivas propuestas, quien describió traslado dentro del término otorgado y manifestó que los demandados efectivamente no adeudaban las cuotas ordinarias de administración solicitadas con la demanda, pero si la cuota extraordinaria, así como “otras expensas”.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico:

Conforme a las excepciones planteadas por el ejecutado considera el Despacho que el problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer: (i) si el título base de la acción reúne los requisitos establecidos en el artículo 422 del C. G. del P. para sacar adelante la ejecución, (ii) si la cuota extraordinaria reclamada cumplió con los requisitos legales para hacer eficaz su cobro.

Caso concreto.

1.- Al proceso de cobro forzado y adjunto a la demanda se allegó como título ejecutivo la certificación emitida por la administración de la Propiedad Horizontal demandante, en la que se enunciaron las obligaciones o expensas comunes por las que posteriormente se libró mandamiento de pago, de cara al mérito ejecutivo que la ley les asigna, según se desprende de los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo, valga la pena anotar, de allí se desprenden obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contra el ejecutado y a favor de la ejecutante, en los términos del artículo 422 del C. G. del P.

2.- Procede entonces el Juzgado a examinar las excepciones planteadas por el apoderado de los ejecutados y dar así respuesta al problema jurídico que en un principio se planteó.

2.1.- Sobre la defensa denominada cobro de lo no debido y que se quiso demostrar con los recibos de consignación que acompañan la contestación de la demanda, visibles a folios 28 a 47, dígame que esta llamada a prosperar de cara a la confesión por apoderado judicial en el escrito allegado el día 20 de febrero de 2020 (fl. 74), por el cual recorrió el traslado a las excepciones propuestas, valor probatorio que le asigna el artículo 193 del C. G. del P.

En efecto, el abogado de la actora afirmó que los demandados no adeudan las cuotas ordinarias de administración que se certificaron y solicitaron con la presente demanda, por lo que, no hay mérito alguno para cobrar dichos rubros a los demandados.

Respecto a la manifestación realizada en lo concerniente a las “otras expensas” que refiere el apoderado, adeudan los demandados, no procederá el despacho a pronunciarse sobre dicha afirmación dado que las mismas no fueron relacionadas en el certificado expedido por la administradora, así como tampoco se libró mandamiento ejecutivo sobre las mismas, ni obra prueba en el expediente de su causación.

2.2.- Una vez aclarado lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse sobre la cuota extraordinaria vencida en diciembre 31 de 2018 y cobrada a los demandados en cuantía de \$3.501.000, por la cual, alegan estos que no procede su cobro dado que la misma no fue aprobada con el quorum requerido por la ley sino con apenas un 67.51%, según evidencia el acta de asamblea ordinaria del 21 de marzo de 2018 (fls. 48 a 51).

Al respecto adviértase que la dirección y administración de la propiedad horizontal está a cargo de la asamblea general, encargada de

examinar los aspectos generales, económicos y financieros de aquella y que así mismo, cuenta con facultades para adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las cuales deben ser acatadas siempre y cuando se ajusten a la Constitución, a la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal, inclusive por los propietarios de unidades privadas ausentes o disidentes.

Ahora bien, cuando las decisiones no se ajusten a tales preceptos, el artículo 49 de la ley 675 de 2001 le permite al "administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados", "impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios", trámite en el cual el juez ordinario únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones allí adoptadas, reitérese, "cuando no se ajusten a las prescripciones legales" contenidas en los artículos 37 a 46 de la Ley 675 de 2001, o "al reglamento de la propiedad horizontal".

En lo concerniente al *quorum*, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, dispone "Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán **absolutamente nulas**". (Negritas fuera de texto). Adicionalmente, el artículo 46 de la mentada Ley consagra que como excepción a la regla general, se exige mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, para las decisiones, entre otras, relacionadas con la "Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales", hipótesis que los ejecutados estiman configurada.

Tal discusión, no hay duda, cuenta con un escenario natural denominado proceso o demanda de impugnación de actas de asamblea, regulada actualmente en el artículo 382 C. G. del P., disposición que prevé que "solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción."

En ese orden de ideas, considera el Juzgado que no es viable proponer vía excepción un argumento para reprochar la validez de la decisión adoptada asamblea ordinaria del 21 de marzo de 2018, cuando por vía de acción no se propuso, y es más, ya operó la caducidad de la misma. No puede pasarse por alto que la caducidad tiene por propósito "finiquitar el estado de zozobra de una determinada situación o relación de Derecho, generado por las expectativas de un posible pleito, imponiéndole al interesado la carga de ejercitar un acto específico, tal la presentación de la demanda, en un plazo apremiante y decisivo, con lo cual limita con precisión, la oportunidad que se tiene para hacer actuar

un derecho, de manera que no afecte mas allá de lo razonablemnete tolerable los intereses de otros”¹, lo que en pocas palabras se traduce en que su respeto y declaración oficiosa por vía de lo indicado en el artículo 282 del C. G. del P. responde al principio de seguridad jurídica.

Pero también es necesario anotar que la caducidad no es sólo una sanción ante la extemporaneidad de la demanda de impugnación de actos de asamblea, sino frente al derecho -en sí mismo considerado- que le asiste al inconforme de alegar tal asunto en el marco de un proceso judicial. Lo anterior, pues “la falta de ejercicio del derecho en el tiempo previsto por la ley produce la pérdida definitiva del derecho”².

En consecuencia, la excepción propuesta en este sentido está condenada al fracaso.

2.3.- Para terminar, la excepción nombrada “falta de integración del litisconsorcio necesario” no tiene vocación de éxito, puesto que el acto de demandar al ocupante del predio que hace parte de la propiedad horizontal tiene carácter potestativo o facultativo, según se desprende del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que establece que “para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado”.

Entiendase entonces que la solidaridad, acorde con el artículo 1571 del C. C. señala que “el acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división”, en otras palabras, se está en presencia de un litisconsorcio facultativo y no hay lugar a integrar litisconsorcio necesario alguno (Art. 61 C. G. del P.).

3.- Se declarará parcialmente próspera la excepción de cobro de lo no debido únicamente en lo que respecta a las expensas ordinarias, y se denegará el éxito de las demás, en lo que atañe a la cuota extraordinaria y al litisconsorcio, por lo cual, se seguirá el adelantamiento de la ejecución únicamente en lo que atañe a la cuota extraordinaria de administración.

De otra parte, se impondrá condena en costas de manera parcial a la parte ejecutada, conforme el numeral 5 del artículo 365 del C. G. del P..

III. DECISIÓN

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de septiembre 23 de 2002, exp- 6054.

² Hinestrosa, Fernando. Prescripción Extintiva. Universidad Externado de Colombia, Segunda Edición. Pág 257.

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Cincuenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,
RESUELVE:

Primero. Declarar infundadas las excepciones de mérito, denominadas “*falta de integración del litisconsorcio necesario*” y parcialmente “*cobro de lo no debido*”, ésta última en lo que respecta únicamente a las expensas ordinarias cobradas (relacionadas en el mandamiento de pago, numeral 1, cuotas 1 a 43 y 45 a 48).

Segundo. Seguir adelante la ejecución en los términos de la orden de apremio únicamente en lo relacionado con la cuota extraordinaria relacionada como No. 44, por cuantía de \$3.501.000.

Tercero: Ordenar el avalúo y remate de los bienes que se encuentren debidamente embargados y secuestrados, así como de los que se lleguen a embargar, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

Cuarto. Practíquese la liquidación de crédito y las costas en la forma y términos de que trata el Art. 446 del C.G.P.

Quinto. Condenar en costas del presente proceso a la parte demandada, en un 49%. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$500.000 M/cte. Líquidense por secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO
Jueza

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.	
La anterior providencia se notifica por estado N° <u>0011</u>	
DEL <u>MARZO 11 DE 2021</u> en la Secretaría a las 8.00 am	
	
JOHANA VILLARRAGA HERNÁNDEZ Secretaria	

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

Este documento es una copia auténtica con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**3d544e0910e1a90546ea179e1ac2e64d1bc28e68076ab52be50985
7f1f2c5e4e**

Documento generado en 09/03/2021 03:01:25 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>