

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., junio treinta (30) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 11001 3103 022 2020 00273 00

ASUNTO

Sentencia anticipada (art. 278 num. 2 C. G. del P.).

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda ejecutiva impetrada por el Conjunto Cerrado Ibanasca P.H., mediante apoderado judicial, en contra de la Constructora Cimcol S.A.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda principal

1. La demandada fue encargada de construir el conjunto y el día 4 de octubre del 2017, se efectuó el registro de persona jurídica de la copropiedad, designándose como administradora y/o representante legal a la señora Marvi del Pilar Aristizabal Rodríguez.

2. Que las cuotas de administración de cada apartamento debían ser canceladas los 5 primeros días de cada mes, conforme fue pactado en el acta general de copropietarios.

3. La deudora se encuentra en mora de cancelar el monto consignado en el certificado de la deuda expedido por la representante legal de la propiedad horizontal, desde el año 2019, por lo que se solicita su ejecución.

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 la suma del capital incorporado en el certificado expedido por el representante legal del conjunto, militante en el Pdf. 01 Págs. 2 a 6, y a través del cual requiere el pago de las siguientes sumas:

1. Por las cuotas de administración que ascienden a la suma de \$109'565.280 M/CTE y los intereses sobre estas que asciende a la suma de \$25'665.058 M/CTE distribuidos de la siguiente manera:

2. Por los intereses de mora desde el día en que se hizo exigible la obligación.
3. Condenar a la parte ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago

Mediante auto de 29 de octubre de 2020 (Pdf. 010), el Despacho libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas en la demanda y por los intereses moratorios respectivos.

Del mandamiento se notificó la ejecutada por conducta concluyente (Pdf. 32), quien formuló oportunamente excepciones de mérito.

Mediante auto adiado 3 de noviembre de 2022 (Pdf. 72), se decretó una prueba de oficio y además se ordenó fijar en lista el expediente para así dictar la eventual sentencia que defina la instancia.

II. Excepción al mandamiento

La pasiva en su contestación propuso las siguientes excepciones de mérito:

- **“Falta de legitimación por pasiva”**: consideró la constructora no estar obligada a pagar las sumas reclamadas, en atención a que no es propietaria ni tenedora de los bienes.

De un lado, no es titular de dominio puesto que la figura utilizada fue la constitución de una fiducia mercantil. Además,

aseveró que debido al artículo 89 del reglamento de propiedad horizontal de la demandante, la constructora se encuentra exonerada a pagar los valores exigidos.

- **“Inexigibilidad de las obligaciones”**: adujo que el título presentado para el cobro no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del C. G. del P., en concordancia con los presupuestos determinados por la Ley 675 de 2001.
- **“Cobro de lo no debido”**: indicó que las pretensiones enarboladas no pueden ser exigidas, debido a que se encuentra exonerada al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.
- **“Inexistencia de la obligación”**: manifestó que debido a la escritura pública N° 1299 de la Notaría 4ª del Circulo de Ibagué, su obligación consistía en pagar el costo de las cuotas hasta la entrega de la administración, situación que ocurrió en el año 2019.

III. Traslado de las excepciones:

Por medio del memorial que reposa en el Pdf. 56, la propiedad horizontal se pronunció sobre los medios defensivos expuestos por la ejecutada, y solicitó declararlos no probados, aduciendo que el título presentado cumple con los requisitos establecidos por el Código General del Proceso y la Ley 675 del 2001.

También expuso que la constructora ejecutada, a través de un documento fechado julio 6 de 2020, reconoció la obligación que hoy se pretende cobrar.

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 los problemas jurídicos a desatar se circunscriben en establecer: (i) si el título base de la acción reúne los requisitos legales para sacar adelante la ejecución, y (ii) si la Constructora Cimcol S.A., se encuentra obligada a pagar las cuotas de administración reclamadas en el presente asunto, atendiendo su calidad frente a la copropiedad.

Caso concreto.

1. Al proceso de cobro forzado y adjunto a la demanda se allegó certificado de la deuda expedido por el administrador y/o representante legal de la copropiedad demandante Pilar Aristizabal Rodríguez (Pdf. 01 Págs. 2 a 6).

2. Ahora, la constructora demandada formuló la excepción denominada "*inexigibilidad de las obligaciones*", con la cual pretendió controvertir el mérito ejecutivo del documento base de la acción coercitiva.

En este punto memórese que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, prevé:

"(...) 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"

Ahora bien, al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso:

"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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley" (se resalta)

Que la obligación sea clara significa “que los elementos de la obligación aparezcan inequívocamente señalados, es decir, que sin mayores esfuerzos el juez de conocimiento y cualquier otra persona, pueda determinar fácilmente cuales son las obligaciones a cargo de la demandada, cuando ellos deben cumplirse, a quien deben pagarse y cuál es su modalidad”¹, exigible “que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, eso es, no sujeta a plazo o condición, o que habiendo estado sujeta a uno y otra; se haya vencido o cumplido”² y se entiende por expresa “aquella que aparece de manifiesto en el documento o documentos que conforman el título, esto es, la que surge de manera nítida, patente y perfectamente delimitada”³.

2.1. De rever el certificado báculo de la acción (Pdf. 01 Págs. 4 a 6), se aprecia que no puede predicarse que el certificado de la deuda evidencie obligaciones actualmente exigibles, toda vez que no estableció la fecha de vencimiento sobre cada una de las cuotas reclamadas, circunstancia que sí se indica en el acápite de pretensiones del escrito demandatorio (Pdf. 001 Págs. 19 a 43), y que valga la pena señalar, debió ser la manera de confeccionar el título, a modo de ejemplo véase:

CONCEPTO: CUOTA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ADMINISTRACION							
Nº	CONCEPTO	TORRE	APTO	FECHA DE ENTREGA	TOTAL EXPENSAS	TOTAL INTERESES	TOTAL
45	C. ORDINARIA ADMON	1	605	16/02/2019	339.429	142.972	482.400
103	C. ORDINARIA ADMON	2	107		2.486.000	504.655	2.990.655
112	C. ORDINARIA ADMON	2	208	29/03/2019	507.677	199.592	707.270
126	C. ORDINARIA ADMON	2	406	06/11/2018	16.000	7.244	23.244
166	C. ORDINARIA ADMON	2	906	27/02/2019	463.143	187.890	651.033

Precítese que, aunque en tal documento se indica que el capital y los intereses reclamados son valores “dejados de cancelar desde octubre de 2018 con corte a 30 de junio 2020”, tal información resulta insuficiente para establecer la data de cierta en que debieron cancelarse, máxime si las calendas relacionadas en las columnas de “fecha de entrega” generan ambigüedades que no permiten llegar a conclusión alguna sobre el elemento echado de menos y si no puede

¹ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, M.P. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA. Auto de 09 de junio de 2003

² Así lo afirma el doctrinante Juan Guillermo Velásquez Gómez en su obra Los Procesos Ejecutivos, Quinta Edición, Página 387

³ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, M.P. DORA CONSUELO BENÍTEZ TOBÓN. Auto de 11 de julio de 2015.

obviarse que las expensas que dicen pedirse, al generarse de manera periódica, deberían constituir instalamentos con vencimientos ciertos y sucesivos.

2.2. Sea este el momento para destacar que el artículo 282 del C. G. del P., faculta al operador judicial a reconocer una excepción en caso de encontrar probados los hechos que la constituyan, norma también aplicable al caso de marras, y que permite, en el marco de la revisión oficiosa de los títulos y del mandamiento de pago⁴, reconocer cualquier defecto que presente de cara al artículo 422 ejusdem, tal como atrás se evidenció.

2.3. Se colige, entonces, sin dificultad que la obligación contenida en el documento aportado como base de la ejecución no es exigible.

2.4. Con todo y si en gracia de discusión se aceptara por parte del despacho que las obligaciones contenían una fecha cierta en que debían pagarse, tampoco luce claridad sobre su origen y la legitimación en causa por pasiva, esto es, la carga de la ejecutada de resistir las pretensiones. Obsérvese que en la Escritura Pública N° 1299 de la Notaría 4ª del Círculo de Ibagué (pdf. 74, en su artículo 89, se estableció que Cimcol S.A. fungía como fideicomitente gerente:

prestadoras de servicios debidamente individualizada. **ARTICULO 89º CUOTAS DE ADMINISTRACION:** Teniendo en cuenta que la construcción del CONJUNTO se desarrolla en forma progresiva, es decir que la construcción, venta y entrega, no se hace en forma simultánea, los costos de administración, mes a mes, provisional o definitiva, serán liquidados sobre los bienes privados efectivamente vendidos y entregados. En consecuencia **EL PROPIETARIO INICIAL, EL FIDEICOMITENTE GERENTE** o quien (es) la sustituya (n), están exentos del pago de cuotas de administración correspondientes a las unidades privadas no vendidas. **ARTICULO 90º: AUTORIZACION ESPECIAL CIRCULACION ZONAS**

De la lectura de tal disposición, se vislumbra que la ejecutada no está obligada a pagar las expensas generadas por concepto de administración sobre aquellos bienes no enajenados y, por ende, no entregados.

⁴ Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 3298 del 2019 con ponencia de Luis Armando Tolosa Villabona.

En ese contexto, se advierte que en el certificado de expensas se relacionan diversas fechas de entregas de predios, entre noviembre de 2018 y marzo de 2020, pero al cotejar esto con la indicación del cobro de obligaciones “dejados de cancelar desde octubre de 2018 con corte a 30 de junio 2020”, no logra comprenderse cuáles están realmente a cargo de la ejecutada, de modo que tampoco se verifica el requisito de claridad.

3. En consecuencia, el título base de la presente demanda carece de la concurrencia de los requisitos generales de que trata el artículo 422 del C. G. del P., y, por ende, no presta mérito ejecutivo, razón por la cual no se continuará con el cobro reclamado.

A razón de lo dicho, no se estudiarán las excepciones de fondo planteadas. –Inc. 3 Art. 282 C.G. del P., por sustracción de materia.

III. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR PROBADA de oficio la falta de exigibilidad y claridad de las obligaciones incorporadas en el documento base de la acción, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. NEGAR el adelantamiento de la presente ejecución.

TERCERO. DECLARAR en consecuencia terminado el presente proceso.

CUARTO. ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieran practicado, líbrese oficio a quien corresponda. En caso de existir embargo de remanentes pónganse los bienes acá cautelados a disposición del Juzgado que los solicitó.

QUINTO. CONDENAR en costas a la parte demandante, para tal efecto se señala \$4.100.000, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Liquídense.

SEXTO. Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SR.

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **6dddc48e554ea024d50d729ab9ed5df22a91d9286a5f5d4937e2a368f10128e0**

Documento generado en 02/07/2023 10:36:44 PM

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