

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5o

Bogotá D.C., Siete (7) de octubre de dos mil veinte (2020)

EXPEDIENTE : 110014003006- 2018-0462 - 00
DEMANDANTE: EDIFICIO 118 OLIVAR DE SANTA
BÁRBARA P.H.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN
LIQUIDACIÓN; ROCÍO HELENA FLOREZ
ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO
BONILLA.

Ejecutivo

Procede el Despacho a decidir de fondo el presente proceso, promovido por **EDIFICIO 118 OLIVAR DE SANTA BÁRBARA P.H.**, quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en contra de **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; ROCÍO HELENA FLOREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA.**

I. ANTECEDENTES:

Se presentó proceso ejecutivo por parte de la propiedad horizontal **EDIFICIO 118 OLIVAR DE SANTA BÁRBARA P.H.** en contra del señor **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S.** para el cobro de cuotas de administración del apartamento identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-20782052.**

A. HECHOS

- a) Que mediante Escritura Pública No. 561 del 10 de marzo de 2016 de la Notaría 30 de Bogotá, se reformó el reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con la Ley 675 de 2001
- b) Que mediante Escritura Pública No. 0125 del 9 de diciembre de 2016 de la Notaría 30 de Bogotá, se generaron las anotaciones número 005 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20782052 de la Oficina De Registro de

Instrumentos Públicos de Bogotá, quedando inscrito el derecho de dominio de la demandada, sobre dicho inmueble.

- c) Que pese a los requerimientos, los demandados no han pagado las cuotas de administración adeudadas.

B. PRETENSIONES

Con base en los hechos narrados en el acápite anterior pretende la entidad demandante obtener el pago a su favor de las sumas de dinero indicadas en el acápite de pretensiones (Folios 1 al 3 Cuaderno 1), más las costas y gastos del proceso.

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

Repartido el proceso a este Juzgado, mediante acta de reparto del 30 de abril de 2018 (Folio 21), inadmitiendo la demanda, para que se aclarara la legitimidad del extremo demandado para responder por las cuotas cobradas (Folio 23 Cuaderno 1). Realizado lo anterior, al encontrar reunidos los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, mediante proveído de 7 de junio de 2018¹, se libró mandamiento de pago por la vía Ejecutiva de **MÍNIMA CUANTÍA** en favor de **EDIFICIO 118 OLIVAR DE SANTA BÁRBARA P.H.** y en contra de **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; ROCÍO HELENA FLOREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA.**, en los términos solicitados en el acápite de pretensiones.

El señor **JOSÉ MARÍA LUQUE LUQUE**, en su calidad de representante legal liquidador de la **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** se notificó personalmente del auto de apremio (Folio 30) y actuando a través de apoderado judicial, interpuso recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, mediante el cual propuso excepciones previas que denominó "INEXISTENCIA DEL DEMANDADO", e "INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES". (Folios 34 a 38. Así mismo, contestó la demanda proponiendo las excepciones de mérito que nominó: "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA"; "FALTA DE

¹ Folio 28

CAUSA”; “COBRO DE LO NO DEBIDO”; “ABUSO DEL DERECHO”; “TEMERIDAD Y MALA FE”; “COMPENSACIÓN”; (Folio 41 a 53 Vuelto) ;

Por su parte, los demandados **JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA, ROCÍO HELENA ROJAS FLÓREZ**, se notificaron personalmente de la orden de apremio, el 18 de noviembre de 2019 (Folio 92 C. 1), quienes en el traslado correspondiente no contestaron la demanda, ni propusieron excepciones. (Folio 103 C. 1)

De los medios exceptivos propuestos por **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** se corrió traslado a la parte ejecutante auto del 17 de febrero de 2020, (Folio 104 vuelto), proveído en el cual también se resolvió el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, desestimando las excepciones previas incoadas. Surtido el traslado de las defensas, el cual fue desatendido por la activa, se procedió a citar a las partes para la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en aplicación del numeral 2º del artículo 443 del mismo Código, la cual no fue posible realizar, por la pandemia de COVID 19, hecho notorio.

Estando el proceso al despacho para lo pertinente, al momento de revisar el plenario para preparar la vista pública, denota el Despacho que la audiencia se hace innecesaria para la práctica de pruebas, considerando que los medios probatorios solicitados resultan fútiles pues dada la naturaleza de las excepciones propuestas y pues de la documental aportada, se puede lograr una resolución sobre los medios defensivos.

En efecto, las pruebas solicitadas por la pasiva se encuentran encaminadas a demostrar que no es la SOCIEDAD **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, la llamada a cubrir ni a cumplir las obligaciones emanadas del reglamento de propiedad horizontal y para acreditarlo ofrece una amplia prueba documental militante a folios 54 a 73, la cual no fue controvertida por la parte demandante, lo cual le otorga pleno valor probatorio. Haciendo inútil cualquier otro medio probatorio, pues para advertir si la sociedad demandada es llamada o no a pagar la prestación periódica cobrada, resultan suficientes las regulaciones legales del cobro de cuotas de administración, previstas en la Ley 675 de 2001, como lo veremos.

Por ende, en este caso es menester aplicar la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, que en su doctrina permite desechar la solicitud probatoria realizada y decretada si se observa que la misma no aporta nada al debate a decidir. Enseña la Sala²:

“ (...) ”

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

2.2. Oportunidad para establecer la carencia de material probatorio que autoriza el fallo anticipado.

(...)

*Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, **podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”**, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.*

Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.” (...)...” (Resaltado Propio)

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 27 de abril de 2020, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Así las cosas, al no haber pruebas restantes por practicar, de conformidad con el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, resulta procedente dictar sentencia anticipada, siendo del caso definir la instancia haciendo previamente las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Frente a los presupuestos procesales, advierte el Juzgado su presencia, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación adelantada en esta instancia, no se vislumbra una falencia que pudiera constituir un vicio de nulidad que comprometa la validez de lo actuado, de modo que se dan las condiciones procesales requeridas para proferir sentencia de mérito. Por otra parte, la legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con los documentos aducidos con la demanda.

La parte demandante pretende el cobro por la vía ejecutiva de las sumas que considera adeudadas con base en la certificación de cuotas de administración visible a folio 7 del cuaderno principal.

Queda visto entonces que en el caso que ocupa la atención del Despacho, la parte actora aportó documento que demuestra la existencia de un título ejecutivo a su favor, por lo cual, en principio será viable la presente acción, no obstante, resulta pertinente examinar si con las excepciones propuestas se logra restar eficacia al instrumento base de la ejecución, y en consecuencia, enervar total o parcialmente las pretensiones de la demanda, de las que se ocupará enseguida el Despacho.

En tal orden encontramos que la demandada **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** propuso las excepciones que denominó “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**”; “**FALTA DE CAUSA**”; “**COBRO DE LO NO DEBIDO**”; “**ABUSO DEL DERECHO**”; “**TEMERIDAD Y MALA FE**” ; “**COMPENSACIÓN**”, las cuales pasará a desatar conjuntamente el despacho por fincarse en conexos fundamentos fácticos.

**“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA”; “FALTA DE CAUSA”;
“COBRO DE LO NO DEBIDO”**

En síntesis, se fundamentan las excepciones en que la no es viable adelantar cobro de cuotas de administración en contra de la **CONSTRUCTORA INSLANTILLA**, toda vez que además de haberse extinguido como persona jurídica, al haberse liquidado la sociedad, tampoco actuó como propietario de los bienes sin escriturar ni transferir, lo que al tenor del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, no la hace responsable de las expensas comunes, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 4° del Artículo 39 de dicho Reglamento.

Sobre el medio exceptivo como se advirtió no existió pronunciamiento de la parte demandante.

Para resolver las excepciones es necesario precisar que el régimen de la propiedad horizontal está recogido en un conjunto de disposiciones que establece la manera en que se reglamentan los derechos y las obligaciones particulares de los copropietarios de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Entre las obligaciones que pesan sobre los copropietarios, se encuentran unas de carácter económico, las cuales los compelen al pago periódico de una cuota de administración que luego se revertirá en el mantenimiento y sostenibilidad del bien común.

No se debe dejar de lado la Propiedad Horizontal es un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, régimen que busca la obtención de un fin constitucional, a saber, *“garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*.³

Dentro de la regulación de esta forma especial de dominio encontramos una pluralidad de derechos de propiedad y uso sobre bienes comunes la cual posee regulación específica

³ Corte Constitucional, Sentencia C-153 de 2004 M.P. ÁLVARO TAFUR GALVIS

en cuanto a su mantenimiento y cuidado mediante el establecimiento de una cuota dineraria destinada a la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (Art. 29 Ley 675 de 2001). Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (Artículo 3 Ley 675 de 2001)

El legislador, considerando la importancia de las expensas comunes, le otorgó la virtualidad de ser exigibles a sus deudores (Propietarios y tenedores a título solidario, artículo 29 de la Ley 675) por la vía ejecutiva tal y como lo contempla el Art. 48 a cuyo tenor se lee:

*“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, sólo 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.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.” (Resalta el Despacho)

Sobre los obligados a atender estas obligaciones, establece el artículo 29 de la Ley 675:

*“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, **de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.***

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.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.” (Resaltado del Despacho)

Así entonces, si los obligados, valga decir, el propietario del inmueble y solidariamente el arrendatario o poseedor, no atienden esta prestación, faculta la ley (Artículos 29, 30 y 48 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001), para que la copropiedad, sometida al régimen de propiedad horizontal, obtenga el recaudo por la vía ejecutiva ante las autoridades jurisdiccionales del valor de las expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Por ello, el único título ejecutivo idóneo para cobrar por la vía del proceso de ejecución dicha expensa es la certificación del administrador de la Propiedad Horizontal, no queda más que concluir que dicho título sí se encuentra presente, milita a folio 7 de esta encuadernación y deriva su fuerza ejecutiva directamente del texto legal,

por lo que para efectos de las excepciones en estudio es viable enervar su contenido para determinar, que quien parece como obligado en la certificación, no está llamado a solventarla.

Y para determinar ello, debe hacerse hincapié que las cuotas de administración se calculan sobre el área privada que tiene cada propietario, lo que se conoce como el coeficiente de copropiedad, entendido como un índice que establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. La función de determinar éstos índices recae sobre la asamblea de copropietarios de la siguiente forma, según lo consagra la Ley 675 de 2001 en su artículo 26:

“Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, *en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.*

Parágrafo.- Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”

De acuerdo con lo expuesto, será entonces el Reglamento de propiedad horizontal el que determine, de conformidad con los artículos 26 y 29 de la Ley 675, las condiciones de cobro (monto y plazo) para los encargados de pagar las cuotas de administración, así como para determinar quienes no están obligados a dicho pago, administración según la ley.

Ante tal evento, debe el Despacho examinar lo indicado en el Reglamento de la copropiedad demandante, respecto del pago de cuotas de administración a cargo de la demandada **CONSTRUCTORA ISLANTILLA**, considerando que ésta fungió como constructora de la copropiedad, tal y como se acredita con el certificado de libertad y tradición del apartamento 201 del edificio, en el cual consta que éste proviene de la

segregación de un bien de mayor extensión, el identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20012538, como lo confirman las anotaciones 2 4 y 5, en donde CONSTRUCTORA ISLANTILLA figura como propietario inicial⁴ (Folio 18 y 19 C. 1)

En el Reglamento de la copropiedad, contenido en la Escritura Pública No. 0561 del 16 de marzo de 2016 de la Notaría 30 de Bogotá, que establece en su artículo 39: (Folios 35 a 37)

“ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL Y ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. (...)

Parágrafo 1º: Es entendido que el presupuesto de gatos y expensas comunes a que se refiere la presente clausula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del Edificio, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de los respectivos inmuebles por ellos adquiridos o de la fecha fijada para ello. (...)

Parágrafo 4º: La sociedad propietaria y/o constructora, al actuar como propietaria de los terrenos, gestora, promotora, constructora, y ejecutora del EDIFICIO 118- OLIVAR DE SANTA BARBARA, no actúa como propietaria de los inmuebles sin vender ni escriturar, en consecuencia no participará en la distribución de las expensas ordinarias por cuotas de administración y extraordinarias por concepto de gastos comunes de administración. (...).”

Por lo transcrito, resulta diáfano que no puede imponerse el cobro de cuotas de administración del EDIFICIO 118- OLIVAR DE SANTA BARBARA a la CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, puesto que ésta sociedad figura como propietaria del bien de mayor extensión del cual se segregó el apartamento 201, sobre el cual se cobran las cuotas en el presente asunto, tal y como se puede verificar en la Escritura Pública No. 2826 de la Notaría 30 de Bogotá, en donde se hace mención al inmueble de mayor extensión, en su cláusula segunda y a su condición de

⁴ Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Artículo 3 Ley 675 de 2001.

constructor del apartamento, razón por la cual su tradición se funda en dicha construcción y no en haber sido un propietario de la unidad residencial específica, lo cual en aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal ya vigente al momento de la venta a los demandados ROCÍO HELENA FLOREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA, la exonera del pago de las cuotas de administración que se causen antes de la entrega material a los propietarios finales del apartamento.

Es por eso que, las excepciones en estudio se abre paso, haciendo cesar la ejecución en contra de **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, siendo innecesario el estudio de las excepciones restantes. (Art. 282 Código General del Proceso), decretando la terminación del proceso en su favor así como la condena en costas.

Deberá entonces continuarse la ejecución en contra de los demandados ROCÍO HELENA FLOREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA, actuales propietarios del inmueble.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones denominadas “**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**”; “**FALTA DE CAUSA**”; “**COBRO DE LO NO DEBIDO**” propuestas por la demandada **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, Se DECRETA la TERMINACIÓN del proceso, únicamente respecto de la demandada **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**.

TERCERO: Se ORDENA el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas sobre bienes de propiedad de **CONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN**

LIQUIDACIÓN. Oficiese a quien corresponda. Si existiere embargo de remanentes, la Secretaría proceda de conformidad.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS a **EDIFICIO 118 OLIVAR DE SANTA BÁRBARA P.H.** y a favor de **ONSTRUCTORA ISLANTILLA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN.** Tásense y liquídense. Fíjense como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000,00 M/CTE.** (Acuerdo PSAA 16 – 10554 C. S. De la J.)

QUINTO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN únicamente en contra de **ROCÍO HELENA FLÓREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA,** para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo del **7 de junio de 2018.**

SEXTO: PRACTÍQUESE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: ORDENAR EL AVALÚO Y REMATE de los bienes embargados y secuestrados, que sean propiedad de los demandados **ROCÍO HELENA FLÓREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA..**

OCTAVO: CONDENAR EN COSTAS procesales a **ROCÍO HELENA FLÓREZ ROJAS y JACINTO RÓMULO BADILLO BONILLA** a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense. Fíjense como agencias en derecho la suma de **\$1.000.000,00 M/CTE.** (Acuerdo PSAA 16 – 10554 C. S. De la J.)

NOVENO: Una vez se reactive el reparto, **REMÍTASE** el presente proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, entre tanto continúese el trámite en el presente Despacho.

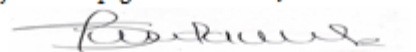
DÉCIMO: Oficiese a la sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura informando la naturaleza escrita de la sentencia.

NOTIFÍQUESE.



JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
La anterior providencia se notifica por estado No. 66 del 08 de octubre de
2020, fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M



JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ