

## Recurso de reposición en subsidio apelacion 2020-339

andrea jimenez <andre.94c@hotmail.com>

Lun 18/01/2021 15:32

**Para:** Juzgado 49 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <cmpl49bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** Claudia Isabel Cardenas Hernandez <claudiaisabelcardenas@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (464 KB)

recurso de reposicion en subsidio apelacion mandamiento de pago.pdf; 33. RESPUESTA derecho de peticion antartica.pdf;

Señor

Juez 49 Civil Municipal

Cordial saludo,

En documento adjunto me permito presentar recurso de reposición en subsidio apelación en contra de auto que libra mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo singular que cursa en este despacho, instaurado por PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. en contra de mi representada ANTARTICA 15 S.A.S.

Por favor acusar recibido.

*Andrea Jimenez Caicedo*

*Abogada*

*+ 57 310 202 97 42*



Señor

**Juez 49 civil municipal**

Bogotá D.C.

E.S.D.

**Ref:** Proceso ejecutivo de menor cuantía No. 2020-339

Demandante: PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H.

Demandado: ANTARTICA 15 S.A.S

**Asunto:** Recurso de reposición en subsidio apelación en contra de auto que libra mandamiento de pago.

VIVIANA ANDREA JIMENEZ CAICEDO, actuando como apoderada de la sociedad comercial ANTARTICA 15 SAS, demandada dentro el proceso de la referencia; respetuosamente dentro del termino de ley y de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del C.G.P. en concordancia con el articulo 430 de la misma norma, me permito presentar recurso de **reposición en subsidio apelación** en contra del auto de que libra mandamiento de pago, de fecha 09 de septiembre de 2020 notificado a la suscrita mediante correo electrónico de fecha 13 de enero de 2021, en los términos que se exponen a continuación.

**NO PUEDE LIBRARSE MANDAMIENTO EJECUTIVO SI EXISTE  
INCERTIDUMBRE SOBRE LO QUE SE EJECUTA.**

Las expensas que se pretenden carecen de soporte en las actas de asamblea de copropietarios, razón por la cual no existe claridad sobre lo que la administración de PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. está ejecutando a través de su apoderado judicial.

Para comenzar, se recordará que en un importante avance en lo que a los procesos ejecutivos derivados del cobro de expensas comunes en una propiedad horizontal, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, previno que *“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, solo 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”*.

Es decir, que a partir de dicha ley es suficiente la certificación que expida el administrador, a quien **se designa por la comunidad** para que se ocupe, entre otras cosas, de las situaciones económicas que afecten a la propiedad. Sin embargo, cabe aclarar que para el caso que nos ocupa ni siquiera existe claridad frente a las razones que dieron origen para que la señora **ANA MERCEDES BOJACA RAMIREZ** ejerza como representante legal de PEÑALISA MALL Y RESERVADO P.H. puesto que, si bien no existen actas que fijen y den claridad a la cuota de administración, menos existen actas de nombramiento de representante legal.

Dejando de lado, la irregularidad de la actuación como representante legal, y ocupándonos del documento base de la ejecución, el hecho de que sea una certificación expedida por el administrador no significa que ese título se torne incontrovertible. El verdadero propósito de



la norma es facilitar el acceso a la administración de justicia, pues es innecesario en la actualidad aportar copias de escrituras públicas, del reglamento de la copropiedad, o de las actas de asambleas. Mas, una vez presentada la demanda, es apenas obvio que el ejecutado en este caso, mi representada ANTARTICA 15 SAS, cuente con todas las herramientas procesales y probatorias para debatir el contenido de esa certificación, tal y como procede hacerlo la suscrita a través del presente.

Precisamente, dicho artículo 48 fue sometido al tamiz de la Corte Constitucional, que en la sentencia C-929 de 2007 se declaró inhibida por deficiencias en la proposición de la demanda, pero a su paso, dejó dicho, y ello sirve como referente a este asunto, que:

*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 esta Corporación 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; sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

Ya se señaló que la certificación era, en principio, suficiente para iniciar la ejecución, pero mi representada discrepa de la suma que se le cobra y señala que no hay un soporte en las actas que diga cuándo fueron aprobadas las expensas ordinarias, cómo y cuándo se pagarían, ni cómo se incrementarían, esto es, con qué periodicidad y porcentaje, resulta indiscutible que la obligación que ahora se demanda se aparta de uno de los requisitos que señala el artículo 422 C.G.P., que es la **claridad**. Entendido en el sentido de que debe ser tal que esté libre de confusión o que sea inequívoca; no puede, por tanto, haber incertidumbre sobre lo que se ejecuta, menos aun tratándose de una suma de dinero que, como en el caso de ahora, debe entenderse que por el transcurso del tiempo debe haberse ido incrementando periódicamente, cuestión que debe ser ajena al arbitrio del administrador de una propiedad horizontal, si bien tiene que aparecer diáfana en las actas de las asambleas de copropietarios, autorizados para ese tipo de modificaciones.

Pero, como se evidencia en respuesta de fecha 05 de noviembre de 2019, a derecho de petición presentado por mi poderdante, la señora Ana Mercedes Bojacá Ramirez, afirma que:

- Asumió la administración y representación del centro comercial desde el día 23 de julio de 2019, de forma unilateral y sin que medie acta de nombramiento.
- Al solicitarle que sirva adjuntar acta correspondiente a la asignación por parte de la asamblea, de los respectivos cánones de expensas comunes (cuotas de administración), responde que solo disponen de reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior, reafirma lo indicado por la suscrita respecto de la falta de claridad sobre las sumas que se ejecutan y que certifica la administradora sin sustento alguno, trasgrediendo las



disposiciones de la ley 675 de 2001, frente a la fijación de cuotas de administración y representación legal de la propiedad horizontal, pasando por encima incluso de la asamblea de copropietarios.

En esa medida, en vista de que el título no se amolda en realidad a las exigencias del artículo 422 del C.G.P., pues la claridad que le es propia se vino a menos con las manifestaciones y pruebas que adjunto al presente; la acción ejecutiva instaurada por PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H. en contra de mi representada ANTARTICA 15 SAS, no esta llamada a prosperar, por lo que de manera respetuosa solicito al señor Juez:

- Se sirva reponer el auto que libra mandamiento de pago y en su defecto negar la ejecución de las sumas que pretende la demandante por la vea ejecutiva singular.
- De no ser de recibo mi solicitud, de manera respetuosa solicito al despacho se sirva conceder, recurso de apelación, en aras de sustentar ante el superior las razones por la cuales la presente acción ejecutiva no esta llamada a prosperar.

Se adjunta como prueba, la respuesta de fecha 05 de noviembre de 2020 al derecho de petición presentado por la señora Claudia Isabel Cárdenas Hernández en calidad de Representante Legal de la sociedad Antártica 15 SAS.

De igual forma solicito al despacho en aras de ser tenido como prueba, se requiera a la demandante para que aporte las actas que fijan las cuotas de administración, ordinaria y extraordinarias.

Del señor Juez, respetuosamente,

**VIVIANA ANDREA JIMENEZ CAICEDO**

C. C. No 1.032.464.523 de Bogotá.

T. P. No 108.492 del C. S. de la Judicatura.

Bogotá D.C. 5 de noviembre de 2020  
R0 33 2020

Señores

**ANTÁRTICA 15 S.A.S.**

**ATN. SRA. CLAUDIA ISABEL CÁRDENAS HERNÁNDEZ**

Carrera 67 No. 167 – 61, Oficina 605, Bogotá

Correo Electrónico: [claudiaisabelcardenas@gmail.com](mailto:claudiaisabelcardenas@gmail.com)

La ciudad

Ref.: Respuesta Derecho de Petición Radicado el día 21 de Octubre de 2020.

Respetados Señores

**Ana Mercedes Bojacá Ramirez**, en mi condición de Representante Legal, del Centro comercial PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H., identificado con Nit. No. 900.903.293-1, por medio del presente escrito, me permito manifestar lo siguiente antes de dar respuesta a su derecho de petición.

En primer lugar, se debe mencionar que asumí la administración y representación del centro comercial el día 23 de julio de 2019, en la actualidad soy propietaria del Local 151 de esta copropiedad y al igual que todos y cada uno de ustedes, estamos enterados de que existió una administración provisional y bajo esa administración se fijaron los coeficientes por cada local y se asignó el valor de la cuota mensual de la cual no existen reparos para ese año 2015-2016, aproximadamente el 30% de los propietarios son cumplidos con el pago de la cuota de administración desde el día en el que fue recibido cada local, tal como lo consagra el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual puede ser consultado por Ustedes en el siguiente enlace: [https://www.dropbox.com/sh/c349f0879kmcqo7/AABm4\\_A3AZrEbM4bPJYAWSLa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/c349f0879kmcqo7/AABm4_A3AZrEbM4bPJYAWSLa?dl=0).

Aunado a lo anterior, también es sabido que el Constructor nunca hizo entrega formal de la administración ni de las áreas comunes y para el año 2017-2018 el centro comercial estaba en su límite máximo de abandono, a portas de ser invadido, con perrera propia y con todos los líos jurídicos por incumplimiento a los proveedores, razón por la cual algunos propietarios decidimos apersonarnos de la situación para que éste, nuestro centro comercial no muriera definitivamente, por tanto, se contrató para el mes de julio de 2018 a la firma ARPE S.A.S., para que asumiera como administradora, sin embargo, la falta de recursos y la desidia del 90% de los propietarios los cuales ni siquiera se acercan al centro comercial y solo esperan que otros hagan las gestiones pertinentes

**CALLE 10 No. 26-41**  
**Email propietariospenalisamall@gmail.com**  
**CEL: 313-899-2084**  
**RICAURTE – CUNDINAMARCA**

para el beneficio de todos, llevó a que no pudiera realizar más su administración y en el mes de marzo de 2019 para la Asamblea Ordinaria presentara su renuncia. Nuevamente los mismos propietarios que veníamos en el Consejo asumimos el nuevo periodo del Consejo de Administración y por los enormes líos jurídicos que enfrentaba el centro comercial decidimos apoyarlos de forma gratuita, asumiendo la administración uno de nosotros (en el caso concreto la suscrita la asumió), renunciando al Consejo y asumiendo esta tarea, la cual se ha visto seriamente golpeada por la pandemia generando que siguiera en esta difícil y desagradecida labor.

Así las cosas, paso a responder cada una de sus solicitudes plasmadas en el Derecho de Petición, las cuales fueron:

“(…)

1. *Le solicito se sirva adjuntar el ACTA correspondiente a la asignación por parte de la asamblea, de los respectivos cánones de expensas comunes (cuotas de administración) ordinarias y extraordinarias para el centro comercial Peñalisa Mall Hotel y Reservado, regido por Propiedad Horizontal.*
2. *Se sirva informar en su totalidad, cuantos locales comerciales hacen parte del centro comercial y cuantos a la fecha se encuentran en funcionamiento.*
3. *Se sirva informar desde que fecha a que fecha el local comercial de nuestra propiedad número 114 se encuentra desocupado.*
4. *Se sirva informar cuantos locales comerciales se encuentran demandados por el no pago de las respectivas cuotas de administración ordinaria y extraordinaria.*
5. *Quien y/o quienes fijaron los cánones de expensas comunes (cuotas de administración) ordinarias y extraordinarias, que rigen el centro comercial Peñalisa Mall Hotel y Reservado y desde que fecha.*
6. *Se sirva certificar si la constructora MARCO, se encuentra demandada y/o denunciada por sus propietarios, por la ESTAFA AGRAVADA a que fuimos sometidos en calidad de compradores de buena fe, caso cierto en que despachos judiciales, cursan estos procesos.*
7. *Se sirva informar el valor concreto del concepto del servicio de luz del local número 114.*
8. *Se sirva informar y certificar el valor que cancela el supermercado CARULLA por concepto de expensas comunes (cuotas de administración) al centro comercial Peñalisa Mall Hotel y Reservado, desde que fecha cancela dicha suma de dinero.*
9. *Se sirva CERTIFICAR en que porcentaje el centro comercial Peñalisa Mall Hotel y Reservado, se encuentra activo para la fecha de esta solicitud (...)*”

## **RESPUESTA A SUS PETICIONES**

**CALLE 10 No. 26-41**  
**Email propietariospenalisamall@gmail.com**  
**CEL: 313-899-2084**  
**RICAURTE – CUNDINAMARCA**

**A LA PRIMERA SOLICITUD.** Con base en lo expresado en los incisos anteriores, solo disponemos del Reglamento de Propiedad Horizontal, no tenemos información adicional de la Administración Provisional, teniendo en cuenta que no hubo entrega formal del Constructor hacia la copropiedad.

**A LA SEGUNDA SOLICITUD.** De las dos etapas que dice el Constructor haber terminado contamos con CIENTO TREINTA Y CUATRO (134) locales, de los cuales tan solo el ocho por ciento (8%) está activo, debido a la desidia y a la falta de compromiso de los propietarios de activar sus locales.

**A LA TERCERA SOLICITUD.** A la presente solicitud no es posible emitir una respuesta concreta, ya que solamente ustedes como propietarios del Local 114 conocen desde cuando no visitan el centro comercial y desde cuando lo cerraron. En los archivos de la copropiedad solamente reposa el Acta de Entrega del Local, recibido el día 21 de marzo de 2015 por parte del señor ÓSCAR HERNANDO RAMÍREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.322.418, Acta que remito junto con el presente escrito.

Es importante señalar que el artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal ha dispuesto ha consagrado el PERIODO PRESUPUESTAL, mencionando que a partir de la fecha de entrega de la primera unidad privada sus propietarios y/o tenedores deberán pagar las respectivas cuotas de administración.

**A LA CUARTA SOLICITUD.** Me permito informarle que a raíz de la crisis generada por el incumplimiento de los propietarios ante las obligaciones a favor de PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO y una vez depurada la cartera, se procedió a la realización de Cobros Pre Jurídicos directos y amistosos, por medio de los cuales varios de los propietarios accedieron a realizar los pagos que se encontraban en mora y los que definitivamente no pagaron o no se presentaron ante el centro comercial para llegar a un acuerdo de pago, se entregó la cartera respectiva a la firma A3H ABOGADOS, representada por el doctor Andrés Aldana Ríos, con el fin de realizar el cobro jurídico correspondiente. A la fecha se encuentran treinta (30) locales en proceso jurídico ante la jurisdicción civil.

**A LA QUINTA SOLICITUD.** Tal como lo expresé en la parte inicial del presente escrito y en la respuesta a la PRIMERA SOLICITUD, todos los emolumentos de fijación de cuotas ordinarias se realizaron durante la Administración Provisional del centro comercial desde el año 2015. En cuanto a cuotas extraordinarias, se debe mencionar que solo se ha causado una desde el año 2015 hasta la fecha, la cual fue aprobada en Asamblea del año 2018, debido al lamentable estado de las finanzas de la copropiedad.

**A LA SEXTA SOLICITUD.** Muy desafortunadamente a nuestra llegada a esta administración pudimos comprobar la insolvencia del señor Constructor y la transformación de la Constructora a una Sociedad por Acciones Simplificadas totalmente insolvente. Creo que muchos de los propietarios lo han denunciado penalmente, sin embargo, el centro comercial aun no la ha hecho por observar la persona y la sociedad en estado de absoluta insolvencia. Sin perjuicio de lo anterior, la copropiedad no descarta la posibilidad de hacerlo.

**A LA SÉPTIMA SOLICITUD.** Al igual que las cuotas de administración, la distribución del pago del servicio de luz, se realizó durante la Administración Provisional a los locales que como el de su propiedad se encontraban activos. A partir del mes de julio de 2019 este Consejo decidió suspender este cobro hacia futuro, por tanto, los valores que están a su cargo por estos conceptos son ciertos y exigibles.

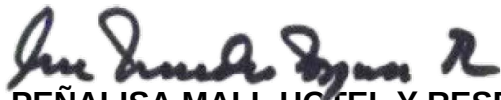
**A LA OCTAVA SOLICITUD.** Una vez usted haga lectura del Reglamento de Propiedad Horizontal, observará que existen locales denominados “Ancla” y ellos al estar activos cancelan únicamente el treinta por ciento (30%) del valor de la cuota de administración y como en sana lógica CARULLA es uno de ellos y su cuota está fijada con las mismas condiciones que los demás, solo con esta precisión.

**A LA SOLICITUD NOVENA.** A la fecha el centro comercial tiene una ocupación activa del ocho por ciento (8%), con la esperanza que para los meses de noviembre y diciembre se incremente la ocupación pese a las condiciones de pandemia que nos rodean.

Así las cosas espero haber dado respuesta a sus solicitudes en la medida de lo que está a mi alcance.

Les reitero a nombre del Consejo de Administración nuestra disposición de colaborarles para que nuestro centro comercial despegue y así podamos todos disfrutar de nuestra inversión. Con el apoyo de todos ustedes lo lograremos. Por ahora lo mantenemos.

Cordialmente,



**PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H.**

**ANA MERCEDES BOJACA RAMIREZ**

Representante Legal – Administrador (a)