

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO 44 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE (antes
JUZGADO 62 CIVIL MUNICIPAL – Acuerdo PCSJA18-11127)

RAD: 110014003062-2017-00171-00

Bogotá D.C., 16. marzo. 2020

REF: PROCESO EJECUTIVO de CONJUNTO RESIDENCIAL QUITAS DE LA
SABANA ETAPA 5 PROPIEDAD HORIZONTAL en contra de ÁNGELA
HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ.

I. ASUNTO A TRATAR

Conforme lo establecido en el Art. 278 inc. 3º núm. 2º del C. G. del P., procede el Despacho dictar sentencia anticipada en el asunto de marras en lo que atañe a las excepciones propuestas, no habiendo pruebas por practicar.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

1.1. Aduce la parte demandante que la señora ÁNGELA HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ es propietaria de la casa No. 12 que hace parte del Conjunto Residencial Quintas de la Sabana Etapa 5 y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1795191.

1.2. La parte demandada se encuentra en mora del pago de las cuotas de administración causadas sobre la mencionada casa desde el 28 de febrero de 2014, fecha desde la cual no ha pagado a la Copropiedad ni el capital ni los intereses de mora, pese a los diferentes requerimientos realizados para tal fin.

2. CONTESTACIÓN

Solicitó el apoderado de la parte demandada que se declaren las excepciones denominadas "FALTA DE CAUSA DE LA OBLIGACIÓN MATERIA DE RECAUDO", "COBRO DE LO NO DEBIDO" y "FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA Y FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA",

✓

argumentando que el inmueble sobre el cual se pretenden las expensas, no se sirve de los servicios de la Administración, pues el acceso a él se efectúa directamente por la calle y no goza del servicio de vigilancia, teniendo que soportar riesgos de seguridad; por lo que, contrario a lo pretendido por la demandante, las cuotas canceladas con anterioridad deben ser restituidas por la Copropiedad a la demandada.

III. CONSIDERACIONES:

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso, están dados los presupuestos procesales de la acción, pues la demanda fue presentada en legal forma, se notificó como corresponde a la parte demandada, además los sujetos procesales tienen la capacidad para comparecer a juicio y este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente, lo que significa que están dadas las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

Además, no se advierte causal que pueda viciar de nulidad lo actuado.

2. En cuanto a los presupuestos de la acción, se aprecia que se ejerce el cobro ejecutivo de las expensas de administración en mora de un bien inmueble que hace parte del Conjunto Residencial demandante, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal. El título ejecutivo reúne los requisitos necesarios para ser exigido por esta vía, pues en principio, representa una obligación clara, expresa y actualmente exigible conforme a lo ordenado por el artículo 422 del Código General del Proceso y se ajusta a lo preceptuado en la Ley 675 de 2001.

3. En lo que respecta al fondo de la presente demanda, se tiene que se propusieron como excepciones de mérito las que denominó como **"FALTA DE CAUSA DE LA OBLIGACIÓN MATERIA DE RECAUDO"**, **"COBRO DE LO NO DEBIDO"** y **"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA"**, con las cuales ataca la parte demandada justamente la procedencia de la demanda, toda vez que busca desvirtuar las pretensiones del extremo demandante en razón a que asegura no estar obligada a su pago.

Así las cosas, se tiene que la excepción denominada **"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA"**, fue resuelta en

el recurso de reposición contra el mandamiento de pago que fue interpuesto por la parte demandada precedentemente; por lo que, el Despacho no se pronunciara nuevamente sobre la misma y las partes deberán estarse a lo manifestado en providencia del 24 de mayo de 2019 (Fls. 74 a 75).

En lo que respecta a las excepciones de ***"FALTA DE CAUSA DE LA OBLIGACIÓN MATERIA DE RECAUDO"*** y ***"COBRO DE LO NO DEBIDO"***, mismas que fueron fundamentadas en el hecho que el inmueble sobre el cual se pretende el recaudo de las cuotas de administración no se beneficia de los servicios prestados por dicho Órgano, pues el acceso al mismo se efectúa desde la calle y adicionalmente, no goza del servicio de vigilancia ni de ninguna otra asistencia por parte de la Administración.

De cara a tales argumentos, advierte el Despacho que de entrada se desestimarán las excepciones propuestas por la demandada, pues de conformidad con las pruebas aportadas al plenario, especialmente de la verificación del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble deudor (Fl. 4); se pudo evidenciar en él, que la demandada es propietaria de la Casa 12 y dicha casa se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal por Escritura Pública No. 10276 del 10 de septiembre de 2010 emitida la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, situación que como se dijo en el recurso de reposición mencionado, fue aceptada por la demandada al efectuar la compraventa de la propiedad mediante Escritura Pública posterior.

En tal sentido, no resulta suficiente que la demandada pretenda desconocer las expensas de administración causadas sobre el bien, simplemente señalando que no se beneficia de los servicios prestados dado que su acceso al inmueble lo realiza directamente desde la calle, pues al hacer parte de la propiedad horizontal constituida, debe someterse a ella y cumplir con las obligaciones pactadas.

Lo anterior se ve ratificado por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que establece: *"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."* ***"PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica***



aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

De la norma en cita, se tiene que así la demandada no haga uso de los servicios de uso común, al hacer parte de la Copropiedad está obligada a contribuir con las expensas; por lo que, se le aclara a la demandada que si su intención va encaminada a que se le reconozca que no hace parte de la Copropiedad o que se le excluya de la misma, deberá acudir a las vías administrativas y judiciales dispuestas para tal fin, no siendo esta la vía procesal pertinente para lograr tal declaración.

Finalmente, téngase presente que aunque la parte demandante no justificó su inasistencia a la audiencia inicial dentro del término otorgado para tal fin, en este asunto no resulta aplicable el inciso primero del numeral 4° del artículo 372 del Código General del Proceso, pues las excepciones propuestas no se fundan en ningún hecho susceptible de confesión, sino por el contrario, carecen de validez dado el sustento legal existente.

DECISIÓN

En mérito de las anteriores consideraciones, el **Juzgado 44 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá (Transitoriamente – antes Juzgado 62 Civil Municipal – Acuerdo PCSJA18-11127)**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por expreso mandato de la Constitución Política de Colombia,

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada por las razones que se dejan signadas ut supra.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en los términos indicados en el mandamiento de pago del 10 de febrero de 2017.

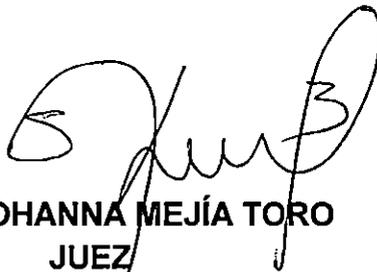
TERCERO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito respectiva de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes

embargados y secuestrados y de los que se llegaren a embargar y secuestrar con ocasión del presente trámite, con el objeto de que con su producto se pague la obligación.

QUINTO: CONDENAR en costas de la presente acción a la parte demandada. Líquidense teniendo como agencias en derecho la suma de **\$250.000,00**.

NOTIFÍQUESE,



KAREN JOHANNA MEJÍA TORO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No _____
Hoy _____
La Secretaria
NASLY VANESSA PALACIOS MUÑOZ