

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRES DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Bogotá D.C., once (11) de junio de 2020

Proceso No. 2019-0024

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso ejecutivo mínima cuantía promovido por **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FASON II ETAPA P.H.** contra **CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTDA.**

SUPUESTOS FACTICOS

La copropiedad demandante, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva de mínima Cuantía contra **CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTDA** con el fin de obtener el pago de las sumas representadas en la certificación de deuda de cuotas de administración conforme los postulados de la ley 675 de 2001 (fol. 4), emolumentos causados por diferentes conceptos desde el mes de abril de 2015 y noviembre de 2018, con sus respectivos intereses moratorios.

FUERON HECHOS DE SUS PRETENSIONES

Como soporte de sus pretensiones, el demandante indicó que la sociedad demandada se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal, por ser el propietario del local 117 interior 11 de acuerdo a la ley 675 de 2001, quedando obligados a pagar las cuotas de administración e interese de mora a favor de la demandante, a la fecha de presentación de la demanda el demandado se encuentra en mora desde el mes de abril de 2015 sin que a la fecha haya efectuado el pago de lo adeudado.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto de fecha 04 de marzo de 2019, se libró mandamiento de pago en la forma solicitada por la ejecutante (fol. 27), haciéndose presente la demandada en el proceso, quien dentro término legal y oportunamente presento como medios exceptivos **“COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION” Y “LLAMAMIENTO EN GARANTIA”**, sustentando la primera en que no la demandada no se encuentra obligada a pagar las cuotas de administración cobradas como quiera que en el año 2007 transfirió a título de compraventa el inmueble a la sociedad SER LINCOLN LTDA, por lo tanto es dicha sociedad la obligada a pagar las cuotas de administración, además la sociedad compradora tenía la obligación de registrar la escritura de

compraventa. Respecto al denominado llamamiento en garantía la demandada afirma que se presentó escrito separado a fin de que se surtiera el trámite correspondiente como quiera que la sociedad obligada a pagar las cuotas de administración reclamadas es SER LINCOLN LTDA, por ser la actual propietaria.

Mediante proveído adiado 09 de diciembre de 2019 (fol.82) se corre traslado al actor en los términos del art. 443 del C.G.P., quien dentro del término guardó silencio.

Comentado como se encuentra el trámite de la instancia y conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 278 ib., aparece viable dictar la respectiva sentencia anticipada previa las siguientes.

CONSIDERACIONES

Dentro de la presente actuación el Juzgado ha verificado que la relación jurídico procesal no se encuentra afectada por vicio alguno que genere nulidad, toda vez que se encuentran reunidos a cabalidad los denominados presupuestos procesales y no se advierten errores en el procedimiento con virtualidad de anular lo hasta aquí actuado. Es por ello que se impone que debe decidirse de mérito la controversia sometida ante la justicia para su eventual composición y juzgamiento.

Así mismo se constata que la relación sustancial entre las partes, se encuentra debidamente acreditada mediante la aportación junto con el libelo introductorio, del título ejecutivo base de la acción, con la que se acreditó en su debida oportunidad una obligación cierta e insatisfecha que ameritó la orden de coerción en contra del sujeto pasivo, documento este que fue demeritado por vía de excepción.

Se allegó con la demanda como título base de esta ejecución, certificación expedida por el representante legal de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FASON II ETAPA P.H., documento que cumple con todos los requisitos indicados en La ley 675 de 2001, además de las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, y por ende se muestra apto para soportar las pretensiones de naturaleza coactiva.

El proceso ejecutivo tiene como característica especial el dar certeza y determinación al derecho sustancial pretendido en la demanda; certidumbre que otorga el documento que se aporta con el libelo ejecutor, esto es, el título valor, el cual debe contener una obligación clara y expresa, es decir que sobresalga con total nitidez el documento con solo recorrerlo con la vista.

Por lo expuesto se ha de destacar con respecto a la virtualidad ejecutiva que se le endilga a los documentos aportados como soporte de

la ejecución instaurada, que éste reúne las formalidades exigidas por el art. 422 del C.G.P.

Del instrumento aportado al presente proceso se desprende que hay legitimidad por activa y pasiva para las partes.

DE LAS EXCEPCIONES

Jurisprudencial y doctrinalmente se ha establecido que la excepción no es otra cosa que una institución creada como mecanismo de defensa de la parte demandada frente a las súplicas o pretensiones del actor, la cual se caracteriza y define por dos aspectos fundamentales, cuales son: a) el derecho que se tiene para alegarla y, b) las pruebas en que esta se soporte.

Las excepciones propuestas, para enervar las súplicas del oponente, deben estar fundamentadas sobre las pruebas oportuna y regularmente aportadas al proceso, pues sobra señalar que de nada sirve estar amparado por un derecho que se supone perfecto, sino se allegan las pruebas que lleven al fallador a la certeza jurídica de que éste ha sido debidamente demostrado mediante el uso de los mecanismos probatorios determinados por la ley.

Así mismo, de conformidad con la preceptiva contenida en el artículo 167 el Código General del Proceso, el ejecutado tiene la obligación procesal de demostrar los hechos sobre los cuales se cimentó la excepción formulada.

Anotado lo anterior se procede a analizar el medio exceptivo propuesto como mecanismo de defensa por la pasiva:

Frente a la excepción de cobro de lo no debido, la demandada aporta como prueba de su dicho copia de la escritura pública N° 1095 del 08 de mayo de 2017, mediante la cual se transfiere la propiedad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-813489 sobre el cual recae el cobro de las cuotas de administración que ahora se ejecutan, sin embargo dicho acto no fue protocolizado en la oficina de registro de instrumentos públicos dando como resultado que quien conserve la propiedad del inmueble sea la sociedad CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTDA y por tanto la llamada a responder por las obligaciones casadas sobre dicho bien, tal como lo señala el artículo 29 y 48 de la ley 675 de 2001, pues los llamados a responder solidariamente son los propietarios y tenedores del bien inmueble.

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. 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.

ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo. 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.

Así las cosas como quiera que el título de propiedad se prueba con el registro en la oficina de instrumentos públicos, no existe lugar a tener como demandado a otra sociedad que no sea CASTELLANOS C. VICTOR J Y CIA LTSA, pues como se prueba con el certificado de tradición allegado a folio 7 y 8 es quien ostenta en la actualidad la propiedad del inmueble ubicado en la Av. 19 20-76 Bloque 1 interior 10 local 117 Conjunto Residencial San Fason, probándose la legitimación por pasiva, desechándose su defensa.

Por otro lado sobre las excepciones de llamamiento en garantía dicho alegato ya se resolvió mediante providencia fechada 09 de diciembre de 2019 (fol. 5 cuaderno 3), negándose su trámite.

Corolario de lo expuesto y como no se observa algún hecho que configure una defensa que deba ser declarada de oficio, por lo que se hace imperativo desestimar la defensa propuesta por la pasiva, razón por la cual se ordenará seguir adelante con la ejecución de la obligación en los términos de la orden de apremio.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTITRÉS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C.**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1.- DECLARAR NO Probadas las excepciones propuestas de acuerdo a las razones expuestas en antecedencia.

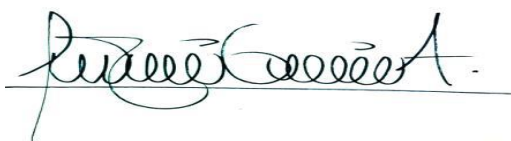
2.- ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma señalada en el mandamiento de pago.

3.- ORDENAR practicar la liquidación del crédito de la demanda principal y de la acumulada, con sujeción a lo previsto en el artículo número 446 del C.G.P.

4.- ORDENAR el avalúo y remate de los bienes que hayan sido embargados y los que en futuro se llegaren a embargar así como su posterior remate.

5.- CONDENAR en costas a la parte Demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho, suma de \$300.000.

NOTIFÍQUESE,



ALBA YULIETH GALINDO ALVARADO
JUEZ

JUZGADO 23 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

LA PRESENTE PROVIDENCIA FUE NOTIFICADA POR
ANOTACION EN ESTADO No. 17A HOY 12 DE JUNIO DE 2020 A
LA HORA DE LAS 8:00 A.M.

ANA MILENA BULLA ANGULO
SECRETARIA