



RADICACION	08001405300120200045700
DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO
DEMANDADO	EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S
PROCESO	EJECUTIVO – MENOR CUANTIA

INFORME DE SECRETARIA.

Señora Jueza a su despacho el presente proceso ejecutivo, para informar que ha vencido el término de traslado de las excepciones previas propuestas por vía de recurso de reposición, contra el auto de mandamiento de pago. Sírvasse proveer.

LUIS MANUEL RIVALDO DE LA ROSA
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA

[Téngase como fecha de esta providencia la registrada en la firma electrónica](#)

DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS

La parte demandada por medio de representante legal para asuntos judiciales, propuso excepciones previas de Indebida Representación Del Demandante.

Argumentó que, el título no es original ni está suscrito por el representante legal de la sociedad en firme, que no es claro, expreso ni exigible. Falta a la verdad sobre el estado de la obligación.

Expresa el recurrente que, las actuaciones del representante legal de la demandante han sido desarrolladas y/o ejercida por el señor RUBEN HERMINIO BARBA, quien a la fecha de la certificación que sirve de base a la ejecución, ni a la fecha de otorgamiento del poder, ni a la fecha de presentación de la demanda, ni a la fecha de admisión de la misma, era el representante legal inscrito de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PH. Esto, por cuanto el acto administrativo que ordenaba su inscripción no se encontraba en firme, por no haber sido resueltos los recursos que su poderdante, presento contra el acto de inscripción. Por lo tanto, carecía de fuerza ejecutoria y no surtía efectos legales de conformidad con lo dispuesto en el art. 87º del CPACA.

Lo cual, se evidencia con la constancia de notificación y ejecutoria de los actos administrativos que ordenan la inscripción del administrador de la copropiedad y resuelven los recursos, según la cual el acto de inscripción del señor BARBA solo quedó en firme el 23 de diciembre de 2020.

EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S. es la propietaria inicial del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se sometió al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001. Se estableció el Reglamento De Propiedad Horizontal, mediante la escritura pública número mil novecientos treinta y cinco (1935) de fecha cinco (5) de diciembre de 2017, otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública número doscientos diecisiete (217) del veintiuno (21) de febrero de dos mil diecinueve (2.019), ambas inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No 040 - 536930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuya personería jurídica fue reconocida mediante la resolución No 0284 de 2018.



Conforme lo que establece el artículo 95° del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Propietario Inicial ejercería la administración provisional de la Copropiedad hasta tanto quedara inscrito el nuevo administrador, lo cual solo sucedió hasta el 23 de diciembre de 2020 (hoy ya el señor BARBA ya no es el administrador por renuncia presentada a partir del 30 de diciembre), pues su poderdante nunca fue notificado en debida forma de la inscripción del administrador definitivo que debía reemplazarlo.

Por lo anterior, tanto para la época de escrituración, como para la época de presentación de la demanda, la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS era quien continuaba ejerciendo la administración provisional de la Copropiedad, así algunos copropietarios se la hubieran tomado de facto e impuesto administradores, cuyos actos no estaban en firme.

Esto constituye una causal de no admisibilidad de la demanda conforme lo disponen el numerales 2° del art. 90° del CGP y es causal de excepción previa por ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales conforme el numeral 5° del artículo 100 Del CGP.

Respecto al argumento que, el título ejecutivo no es claro expreso ni exigible y falta a la verdad sobre el estado de la obligación, indica que el contenido de las supuestas deudas que se encuentran contenidas en el título ejecutivo constituido en una certificación suscrita por quien no era el representante legal en firme, al momento de su suscripción, no refleja la verdad sobre el estado de las cuentas entre la Copropiedad y la demandada, según lo cual, conforme lo dispone el art. 99° del Reglamento de Propiedad Horizontal, EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS ha pagado por obligaciones que debieron ser asumidas por la Copropiedad más de ciento sesenta y siete millones cuatrocientos noventa y tres mil ochocientos ochenta y cuatro pesos (\$167.493.887), suma que los administradores de facto de la copropiedad se han negado a reconocer e incluir en la contabilidad del Conjunto Residencial, apareciendo deudas que no corresponden a la realidad y desconociendo todos los pagos que se hicieron.

ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE

La parte demandante al recorrer el traslado por apoderado judicial, manifiesta que el apoderado de la parte demandada manifiesta que, existe una “indebida representación de la parte demandante” y que “El título no está suscrito por el representante legal de la sociedad” alegando que el acto administrativo que inscribía al señor RUBEN HERMINIO BARBA, como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Parque Paraíso PH, no se encontraba en firme.

Además, afirmó que al presente proceso se anexó una certificación expedida por el sistema de la Alcaldía de Barranquilla, la cual para el apoderado de la parte demandada es falsa, afirmación temeraria y fuera de todo contexto, pues en efecto se bajó de la página de la alcaldía, y además en ella no se advertía que este acto estuviere atacado a través de ningún recurso, por lo que se podía advertir lo esbozado por la parte demandada.

El certificado aportado al despacho que acreditaba la representación legal, fue bajado directamente por la página de la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público y aportado bajo el criterio del artículo 25 del decreto ley 0019 del año 2012.



Que es cierto que ante la resolución 0048 de 13 de febrero de 2020, se vio objetada por un recurso de reposición interpuesto por la parte demandada, que en teoría, de estar bien fundamentado y de haber atacado directamente la disposición del mismo habrían hoy unas consecuencias jurídicas como lo es la posible revocatoria o suspensión del señor RUBEN HERMINIO BARBA como administrador, pero revisada la resolución N°213 de 2020, se encuentran inconsistencia sobre el recurso.

Que es absurdo que la parte demandada interponga un recurso de reposición fundamentado en una suspensión derivada según estos, del recurso de reposición interpuesto ante la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, el cual quedó demostrado que se declaró improcedente y más aún, pretender que el edificio quede acéfalo sin representación legal durante todo el término en que fue resuelto el impróspero derecho de petición, pues lo que hizo control urbano y espacio público fue confirmar el nombramiento y que este quedar en firme, pues los argumentos esgrimidos no tuvieron la fuerza de revocar el acto atacado a la postre a través de un derecho de petición, que no es el medio idóneo para pretender dejar sin efectos la decisión de una asamblea que actuó válidamente.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El Código General del Proceso establece en el artículo 442 unas reglas para la formulación de excepciones, y en el numeral 3 de la norma, determina que los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago.

A su vez, el artículo 318 de la obra procesal civil establece como oportunidad para interponer recurso de reposición por escrito, dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto, cuando éste se pronuncie fuera de audiencia. Y, la finalidad que se persigue con tal procedimiento es que el juez que dictó la providencia, la revoque o la reforme.

Pero antes de entrar al estudio de las excepciones previas propuestas por vía del recurso de reposición, es necesario determinar en este caso el momento en que se surtió debidamente la notificación del mandamiento de pago a la parte demandada, como quiera que surgen algunos interrogantes al respecto, ya que manifiesta la parte ejecutada que a la fecha de presentación del memorial mediante el cual interpone el recurso de reposición, no ha sido notificada formalmente ni se le ha permitido tener acceso al expediente, lo que ha dificultado el ejercicio del derecho de contradicción y de defensa.

Obra en el expediente digital que, la parte demandada por medio de su representante legal para asuntos judiciales, doctor JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS, solicita al despacho mediante memorial dirigido por vía electrónica el día 22 de junio de 2021, se le permita el acceso al expediente; petición que reitera por el mismo medio, el día 28 y el día 30 de junio de 2021.

En la misma fecha 30 de junio de 2021, presenta recurso de reposición manifestando textualmente: *“Interpongo recurso de reposición en contra del auto generado el 19 de marzo de 2021, corregido por el auto del 06 de abril de 2021, por*



medio del cual se admitió la presente demanda, se dictó mandamiento de pago y luego se corrigió este, el cual a la fecha no nos ha sido notificado formalmente ni se nos ha permitido el acceso al expediente completo”

También se observa que, el día 1 de julio de 2021 por secretaría se procede a la notificación personal mediante mensaje de dato, del auto de mandamiento de pago, al doctor JOSE MARINO MEJIA VILLEGAS en su condición de apoderado de la parte demandada, conforme lo prevé en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

Ahora el problema jurídico que surge es, ¿si en este asunto se surtió en debida forma la notificación personal del auto de mandamiento de pago, que se hizo el día 1 de julio de 2021, la cual fue con posterioridad a la presentación del escrito con el que se propuso recurso contra la providencia que se notifica de manera personal?

O, ¿si la notificación del mandamiento de pago y su corrección se notificó por otra forma de las que señala el Código General del Proceso, ante la presentación de la parte demandada de excepciones previas por vía de reposición?.

El artículo 301 del Código General del Proceso señala que, *“la notificación por conducta concluyente surte los mismos efectos de la notificación personal. Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce determinada providencia o la mencione en escrito que lleve su firma, o verbalmente durante una audiencia o diligencia, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal”* (lo subrayado del despacho).

En el presente proceso, el día 30 de junio de 2021 la parte demandada por medio de su apoderado, menciona en el escrito con el cual interpone el recurso de reposición (y hay registro de ello en el expediente), sobre el auto proferido el día 19 de marzo de 2021 que corresponde al mandamiento de pago librado en el proceso; así como del auto que lo corrige proferido el día 06 de abril de 2021;

Por lo anterior, al mencionar en el escrito las providencias que deben ser objeto de notificación personal, se considera conforme lo dispone el artículo 301 del Código General del Proceso, que la notificación del mandamiento de pago librado en el proceso y del auto que lo corrige, se surtieron debidamente por conducta concluyente, en la fecha de presentación del memorial con el cual se interpone el recurso contra dichas providencias (30 de junio de 2021).

En este caso en particular no puede considerarse que, la notificación personal a la parte demandada se surtió el día en que se hace por medio de mensaje de datos a través de la secretaría del despacho (1 de julio de 2021), ya que con la presentación del escrito en el que se mencionan las providencias de fechas 19 de marzo y 06 de abril de 2021, con el cual se interpone recurso, se surtía la notificación por conducta concluyente, y la presentación del citado escrito fue antes.

Ante lo anterior, no era forzoso realizar dicha notificación por secretaría. Además, se observa que la notificación por mensaje de dato se realizó de manera imperfecta al ponerse solo en conocimiento de la parte demandada, la providencia del 19 de marzo de 2021 que corresponde únicamente al



mandamiento ejecutivo, y omitió el auto de fecha 06 de abril que corrigió dicho mandamiento de pago.

Ahora bien, definida la forma la notificación, que es evidentemente por Conducta Concluyente y la fecha en que se surtió a la parte demandada (30 de junio de 2021), entra el despacho al examen y resolución de las excepciones previas propuestas por vía del recurso de reposición contra el auto de mandamiento de pago y del proveído que hizo la corrección de éste.

Las excepciones previas se refieren a situaciones irregulares que inciden en forma más o menos importante en el trámite procesal, guardan una estrecha relación con las causales de inadmisión de la demanda y con las de nulidad procesal. Se constituyen en la primera oportunidad que tiene el demandado para contribuir al perfeccionamiento del debate procesal, y en ellas no sólo se suplen las omisiones del juez en el control formal de la demanda, sino precaver vicios que puedan invalidar la actuación.

Promueve la parte demandada la excepción previa de incapacidad o indebida representación del demandante, argumentando que, al momento de presentación de la demanda, la persona que representa legalmente a la parte demandante y que es la que expide las certificaciones como administrador sobre los valores objeto de ejecución y que corresponden a cuotas de administración en propiedad horizontal, no ostentaba tal calidad; ya que la Resolución por la cual se hizo la inscripción como administrador ante la administración distrital, no se encontraba en firme porque había sido objeto de recursos, que ésta adquirió firmeza hasta el día 23 de diciembre de 2020; por tal razón existe la incapacidad o la indebida representación de la parte demandante.

Agrega además que, conforme lo que establece el artículo 95º del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Propietario Inicial ejercería la administración provisional de la Copropiedad hasta tanto quedara inscrito el nuevo administrador, lo cual solo sucedió hasta el 23 de diciembre de 2020.

La indebida representación se entiende cuando: las partes sin capacidad procesal asisten por sí solos al proceso; o, cuando es asistido por un representante ilegítimo; o, cuando se interviene en el proceso por intermedio de apoderado judicial, sin que éste tenga poder suficiente para actuar. Éste último caso se presenta cuando falta totalmente el poder, más no por la deficiencia en el mandato.

La certificación a que se refiere la parte ejecutada es la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal), le imprimió el carácter de título ejecutivo al establecer 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, 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.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye “solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.”

De lo anterior se infiere que los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, 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 La Corte Constitucional en la sentencia C- 127 de 2004. 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.

Sólo el certificado expedido por el administrador constituye 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.

De la misma manera, debe existir la capacidad legal de quien expide el título ejecutivo de acuerdo con los lineamientos que la misma norma especial ha establecido. De acuerdo al artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el consejo administrativo es el encargado de elegir al administrador de la propiedad horizontal. De no existir este órgano, la asamblea general de propietarios será la encargada de seleccionar quien debe ocupar el cargo.

El artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal establece:

“La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica”.

Señala el recurrente que no se había consolidado el proceso de inscripción del nombramiento del administrador, puesto que se promovieron recursos contra la Resolución 0048 de 13 de febrero de 2020 y sólo estuvo ejecutoriado hasta el día 23 de diciembre de 2020; por lo cual quien ejercía la administración y representación legal de la copropiedad, de acuerdo con el reglamento interno, era la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS y no el señor RUBEN HERMINIO BARBA, quien expide las certificaciones como títulos ejecutivos acompañados a la presente demanda.



De las pruebas incorporadas al expediente, se cuenta la constancia de ejecutoria y firmeza de la Resolución 048 del 13 de febrero de 2020 que ordenó inscribir en el registro de propiedad horizontal del Distrito de Barranquilla al señor RUBEN HERMINIO BARBA como administrador y representante legal de CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO, expedida por el asesor de despacho de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público del Distrito de Barranquilla. En ella se hace constar que el acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado el 23 de diciembre de 2020.

Consta en el proceso, que las certificaciones expedidas por el señor RUBEN HERMINIO BARBA, aportadas como títulos ejecutivos en este asunto, fueron emitidas el día 26 de octubre de 2020. La demanda fue presentada el día 05 de noviembre de 2020 habiendo correspondido primero al Juzgado 22 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, quien declaró la falta de competencia por el factor cuantía y ordenó remitirla al Juez Civil Municipal de menor cuantía. Por esta circunstancia, sometida la demanda nuevamente a reparto, correspondió el conocimiento a este despacho judicial el día 01 de diciembre de 2020.

Es evidente que para la fecha de la expedición de las certificaciones que sirven de título ejecutivo en el expediente, el proceso de inscripción del cargo en el registro de propiedad horizontal del Distrito de Barranquilla, se hallaba cuestionado; y si bien el recurso propuesto contra el acto administrativo fue declarado improcedente, su interposición y trámite impidieron la firmeza de la Resolución 048 del 13 de febrero de 2020 que ordenó inscribir en el registro de propiedad horizontal del Distrito de Barranquilla al señor RUBEN HERMINIO BARBA como administrador y representante legal de CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO.

Por lo anterior, se concluye que las obligaciones contenidas en la certificación expedida por el señor BARBA sobre cuotas de administración en propiedad horizontal, no provienen de quien estaba legitimado para hacerlo a la fecha de su expedición, ya que el actor administrativo que lo inscribe como representante legal no se encontraba en firme. Ante esta situación es próspera la excepción previa invocada por vía de reposición contra el mandamiento ejecutivo y de la providencia que lo corrigió, de Incapacidad o indebida representación de la parte demandante.

Como consecuencia, el despacho revocará en su totalidad el mandamiento de pago proferido el día 19 de marzo de 2021, y de la providencia de fecha 06 de abril de 2021 que corrigió el mandamiento ejecutivo en este proceso. Como consecuencia se declarará terminada la actuación y se ordenará devolver la demanda al demandante, como lo dispone el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso.

Igualmente se dispondrá el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas en el proceso.



En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción previa de Incapacidad o indebida representación de la parte demandante, alegada en este proceso por la parte demandada, de acuerdo con las consideraciones expresadas en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: REVOCAR en su totalidad el mandamiento de pago proferido el día 19 de marzo de 2021, y de la providencia de fecha 06 de abril de 2021 que corrigió el mandamiento ejecutivo en este proceso.

TERCERO: DECLARAR TERMINADA la presente actuación como lo dispone el numeral 2 del artículo 101 del Código General del Proceso.

CUARTO: ORDENAR devolver la demanda a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

QUINTO: DECRETAR el levantamiento de las medias cautelares decretadas en este proceso mediante auto de fecha 19 de marzo de 2021. Líbrense los oficios correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

KATHERINE IVON MENDOZA NIEBLES
JUEZ

Sustanciado por IECG

11/08/2021

Firmado Por:

Katherine Ivon Mendoza Niebles
Juez
Civil 001
Juzgado Municipal
Atlántico - Barranquilla

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: f9737d30c4d5489a56469f1d76fb121c01c6b2f62e8960e629aaf556e3e7dcb6
Documento generado en 11/08/2021 04:19:04 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE LA
CIUDAD DE BARRANQUILLA

HACE CONSTAR

Que la presente providencia de fecha 11 de Agosto de 2021 proferida dentro del proceso radicado bajo el No. 08001-40-53-001-2020-00457-00, EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA promovido por el señor CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO contra EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S se encuentra debidamente notificada POR ESTADO No. 107 publicado el 12 de este mismo mes y año y ejecutoriada. El presente documento consta de Nueve (9) folios.

Barranquilla, 27 de Agosto de 2021

Cordialmente,

LUIS MANUEL RIVALDO DE LA ROSA
Secretario

Firmado Por:

Luis Manuel Rivaldo De La Rosa

Secretario

Civil 001

Juzgado Municipal

Atlántico - Barranquilla

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:

c0b788480e0a9e32a1962bb5471bdc92e78a45d3962c7f1c937befcba743f51d

Documento generado en 27/08/2021 12:12:29 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>