

INFORME SECRETARIAL. Soledad, 12 de noviembre.

Señora Jueza el presente proceso a su despacho, en el cual se encuentra pendiente dejar sin efectos auto de fecha 04 de agosto de 2020 en el cual se rechazó la demanda por falta de competencia sin embargo corresponde a obligación de propiedad horizontal. Código Único de radicación: 08758-41-89-002-2020-00169-00. Sírvase proveer.

MILENA PAOLA PEREZ MEDINA
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD.

Soledad, 02 de diciembre de 2021.

Visto y constatado el informe secretarial que antecede, advierte el despacho tiene a bien traer la regulación pertinente a la propiedad horizontal, concretamente a la Ley 675 de 2001. Dicha compilación normativa en sus artículos 78 y 79, reza:

ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble

Para el despacho es claro e indiscutible que el trámite a seguir para el cobro de la obligación que se demanda, debe ser el del proceso ejecutivo contemplado en el Código General del Proceso. No obstante, lo señalado en las normas transcritas, cobran importancia para esta decisión, dadas las razones que sustentaron el auto atacado.

Pues bien, el artículo 48 del Régimen de Propiedad Horizontal, misma ley 675 de 2001, establece 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.*

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.”

Por otro lado, el artículo 17 del Código General del Proceso, establece:

ARTÍCULO 17. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA.
Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

...

4. De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

...

PARÁGRAFO. *Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a este los asuntos consagrados en los numerales 1, 2 y 3.*

Cabe anotar que el Despacho para adoptar la decisión de rechazo de la demanda que nos ocupa, consideró que dentro de los asuntos contemplados en el numeral 4, ya mencionado en este

auto, se encuadraba la ejecución de las obligaciones pecuniarias por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias adeudadas por el copropietario al conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, en este momento, es claro para el Despacho que la regla establecida en dicho numeral del artículo 17 del Código General del Proceso, no aplica para la a obligaciones surgidas entre el copropietario y el conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que aprovecha el Despacho rectifica su postura frente al rechazo, en el sentido de que el cobro por vía ejecutiva de las obligaciones producto del no pago de las expensas comunes ADEUDADAS A LA COOPROPIEDAD, no crea un conflicto entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, sino, una obligación contraída por el copropietario a favor de la propiedad horizontal. Es de resaltar, que la propiedad horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, por tanto, los recursos que se necesiten para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal y el adecuado mantenimiento de las zonas comunes, provienen de los pagos y aportes que realicen los copropietarios.

En vista de lo anterior, el Despacho reconsidera su posición frente al rechazo disponiendo dejar sin efectos el auto de fecha 04 de agosto de 2020 haciendo uso del control de legalidad.

Para estos casos, la Honorable Corte Suprema de justicia que al respecto ha señalado lo siguiente:

“...frente a estos casos el juez puede apartarse de sus decisiones ejecutoriadas, y orientar el proceso por el rumbo legal de suerte que los asuntos ejecutoriados, no vinculan al juez cuando quedan desligados del conjunto totalitario del procedimiento; en cuanto los efectos de ellos, mal pueden tender a la consecución del acto jurisdiccional que ha de constituir el fin del proceso, rompiendo, por tanto su unidad.-“ “...los autos aún en firmes no ligan al juzgador para proceder conforme a derecho, pudiendo por ende apartarse de ellos cuando quiera que lo resuelto no se acomode a sus estrictos procedimientos. De manera que, si es incuestionable que las partes deben tener seguridad acerca de lo dispuesto en las providencias judiciales, no es lo menos que la legalidad de las decisiones en cuanto pronunciadas según la ley es lo que da certeza y seguridad y no meramente quedar en firmes por no recurrirse oportunamente...” (Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 448 de octubre 28 de 1.988).

Pues bien, así las cosas, el despacho entrará al estudio de la demanda, para determinar su procedencia, luego de revisada por considerándolo legal y reunidas las exigencias formales, procederá a librar mandamiento de pago de conformidad con lo establecido en el artículo 430 del Código General del Proceso.

Dicho todo lo anterior, el Juzgado

RESUELVE

1. Dejar sin efectos el auto de fecha 5 de agosto de 2020, por las razones anteriormente expuestas.
2. Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva singular de mínima cuantía, a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL ACACIAS ROJAS, y en contra de LIZETTE YURANI ARIZA NIEBLES en su condición de propietario de la Casa 9 Manzana B, para que en el término de cinco (5) días se paguen las sumas relacionadas en la certificación expedida por la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL ACACIAS ROJAS, (ver folios 11 al 12) y que a continuación se discriminan:
 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de SEPTIEMBRE del año 2018 TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$38.812). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE SEPTIEMBRE DE 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de OCTUBRE del año 2018 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE OCTUBRE DE 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de NOVIEMBRE del año 2018 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE NOVIEMBRE DE 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de DICIEMBRE del año 2018 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE DICIEMBRE DE 2018, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ENERO del año 2019 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE FEBRERO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de FEBRERO del año 2019 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE FEBRERO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de MARZO del año 2019 NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$93.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE MARZO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ABRIL del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE ABRIL DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de MAYO del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE MAYO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de JUNIO del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE JUNIO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de JULIO del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE JULIO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de AGOSTO del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE SEPTIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de SEPTIEMBRE del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE OCTUBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de OCTUBRE del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE NOVIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de NOVIEMBRE del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE NOVIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de DICIEMBRE del año 2019 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE DICIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ENERO del año 2020 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE ENERO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de FEBRERO del año 2020 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE FEBRERO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por el valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de MARZO del año 2020 CIEN MIL PESOS M/CTE (\$100.000). Más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 12 DE MARZO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por las cuotas adicionales de administración que se causaren en lo sucesivo y durante el trámite del proceso, más los intereses moratorios liquidados a partir del día 1 de cada mes siguiente, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por las costas y agencias en derecho liquidadas por el juzgado.
3. Notifíquese a la parte ejecutada de conformidad con lo previsto en los artículos 291 al 293 del CGP y 8 del Decreto Presidencial 806 del 4 de junio de 2020, y prevéngasele que dispone de diez (10) días para excepcionar.
 4. NOTIFICAR al BANCO CAJA SOCIAL, en su calidad de Acreedor Hipotecario, en la forma establecida en los artículos 291 al 293 del CGP y 8 del Decreto Presidencial 806 del 4 de junio de 2020, con la finalidad de que dé cumplimiento a lo ordenado en el artículo 462 del Código General del Proceso.
 5. Téngase al doctor ALEX ALBERTO TORRES DIAZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.783.591 y Tarjeta Profesional No. 164.500 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines descritos en el poder a ella conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



WENDY JOHANA MANOTAS MORENO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE SOLEDAD

La anterior providencia se notifica por ESTADO
No. 123 HOY 03 DICIEMBRE DE 2021



MILENA PAOLA PÉREZ MEDINA
Secretaria