

memorial expediente 2020-545

Jean Paul Castro Medellin <paul@tobonmedellinortiz.com>

Jue 10/12/2020 15:49

Para: j12pqccmbta@cnedoj.ramajudicial.gov.co <j12pqccmbta@cnedoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 12 Pequeñas Causas Competencia Multiple - Bogota - Bogota D.C. <j12pqccmbta@cenedoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (100 KB)

Recurso contra auto que niega mandamiento de ago 2-404.pdf;

cordial saludo, allego memorial con recurso para ser agregado al expediente

--

JEAN PAUL CASTRO MEDELLIN

Abogado

www.TobonMedellinOrtiz.com

Calle 19 # 5-30 of 903

Edf. Bacata - Bogota DC.

PBX. 2872141

CEL. 3162692137

Señor

Juez 12 Civil de Pequeñas Causas y competencias múltiple municipal de Bogotá

E. S. D.

Radicado: 2020-545

Demandante: RESERVA DEL MEDITERRÁNEO PH

**Demandados: FABIOLA SALDAÑA ROGELES y CÉSAR PALACIOS
PACHÓN**

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

JEAN PAUL CASTRO MEDELLÍN, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial del Conjunto Residencial RESERVA DEL MEDITERRÁNEO PH Nit. 900929663-6, por medio del presente escrito, interpongo recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto emitido por el despacho el 9 de diciembre de 2020, mediante el cual niega mandamiento de pago, teniendo en cuenta los siguientes:

1. El despacho, hace alusión a los requisitos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, indicando que tan solo el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito, prestara merito ejecutivo, pero que (subrogándose facultades de legislador) dicho documento debe contener otros elementos.
2. El despacho arguye, que el documento mediante el cual se pretende cobrar expensas de administración de propiedad horizontal, NO ES EXIGIBLE, como quiera que debe contener:
 - El valor de la cuota o expensa ordinaria.
 - EL periodo correspondiente.
 - La fecha de exigibilidad de cada una de las expensas

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En efecto, indico que la decisión del despacho, entreve que se atribuye funciones de legislador, al transformar una ley especial (ley 675 de 2001, articulo 48) indicando que prevalece los normado por el artículo 422 del CGP.

Para lo anterior resulta preciso indicar, que la ley 675 de 2001, en su articulo 48, solo ha sido objeto de una demanda de inconstitucionalidad, y mediante Sentencia C-929/07, la cual se declaro inhibida por ineptitud de la demanda, si se realizó un análisis al respecto de la norma, encontrando con ello en resumen, que la intención del legislador fue simplificar el trámite para un régimen de propiedad que por prevalencia del interés general, cambia las cualidades del titulo valor, inclusive al punto que ahora el titulo base de la obligación no deviene del deudor si no del propio acreedor.

Veamos, párrafo de la norma demandada – art. 48 - *solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.*

Resumen de la demanda - *las expresiones "solamente" y "sin ningún requisito ni procedimiento adicional", comportan una vulneración de los artículos 29, 228 y 229 de la Constitución Política.*

La corte, a pesar de declararse inhibida, para efectos constitucionales, oficio a diferentes entidades académicas y de derecho, para que se pronunciase al respecto, teniendo:

- **Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.** La norma demandada resulta coherente con las exigencias establecidas en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, ya que la obligación que se certifica por el administrador debe cumplir las exigencias legales de ser clara, expresa y exigible. Así, aun cuando el documento que constituye título ejecutivo proviene del acreedor y no del deudor, ello no va en contravía de lo establecido en la legislación procesal civil, como quiera que la Ley 675 es norma especial, lo cual implica que es perfectamente posible que a través de ella se introduzca una excepción a la regla general contenida en el artículo 488 ya señalado.
- **Ministerio del Interior y de Justicia.** La Ley facultó al administrador para que, en ejercicio de sus funciones de representación judicial y extrajudicial del conjunto y de las demás que le confiere la legislación, certifique las deudas de los copropietarios, función que no podría cumplir la asamblea general por cuanto a ella no le corresponde la representación de la persona jurídica sino su dirección. Esta certificación es un documento auténtico, en los términos del artículo 252 del Código de Procedimiento Civil, en la medida en que existe certeza respecto de la persona que lo elaboró y suscribió. Sostuvo que el deudor tiene la posibilidad de controvertir la existencia, validez o exigibilidad de la certificación expedida por el administrador, para lo cual existen etapas dentro del proceso ejecutivo correspondiente, en desarrollo del artículo 29 constitucional, lo que desvirtúa las afirmaciones del actor.
- **Academia Colombiana de Jurisprudencia.** El accionante parte de un entendimiento errado del artículo demandado, ya que sus acusaciones se fundan en la consideración de que ésta permite que los administradores puedan deliberadamente certificar obligaciones inexistentes para configurar el título ejecutivo que les permite iniciar el proceso de ejecución, como quiera que la disposición no exige las actas de las asambleas y el reglamento de propiedad horizontal como parte integrante del mismo. Adicionalmente, considera que la afirmación del demandante en el sentido de considerar que la disposición acusada impide el ejercicio del derecho a la defensa del afectado tampoco es de recibo, ya que el proceso ejecutivo cuenta con diversas etapas que permiten que el ejecutado presente sus argumentos y controvierta los alegados por la contraparte, lo que implica, además, que pueda solicitar que se aporte la copia del acta de asamblea o del reglamento de propiedad horizontal con el fin de desvirtuar la veracidad de la información consignada en el título ejecutivo.
- **CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN.** El Procurador empieza por establecer que la propiedad horizontal es aquella que, siendo de carácter especial, "se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos". contrario a lo que dice el accionante, la norma acusada busca que se expida un documento veraz, en el que obviamente no se certifiquen datos contrarios a lo decidido en la Asamblea y en los asientos

contables. Ello no supone, en criterio del Procurador, que el ejecutado no pueda ejercer debidamente su derecho a la defensa, ya que puede hacer uso de los mecanismos establecidos en el proceso para el efecto, aportando o solicitando los documentos que estime convenientes.

De sus parte, la Corte, se tomo el papel acucioso de ver cual fue a intención del legislador sobre la expedición de dicha norma ESPECIAL, siendo que - en los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se observa que en la ponencia para primer debate al proyecto de Ley 136 de 1999 (Senado) 305 de 2000 (Cámara) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

"Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional.

En conclusión, a pesar de haberse declarado inhibida, la corte concluyo:

De la intención de legislador 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, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, 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.

FUNDAMENTOS FACTICOS

Es entonces, que DE NINGUNA FORMA resulta coherente la apreciación del despacho, al pretender que el titulo ejecutado, deba contener requisitos mínimos o lo que para el caso en cuestión, TRES REQUISITOS AL ARBITRIO DEL JUEZ, Maxime si el fundamento de la

decisión es que el título resulta confuso por no saber cuál es el valor de la cuota o expensa ordinaria, cual es el periodo correspondiente, y cual es la fecha de exigibilidad de cada una de las expensas, esta decisión resulta sin cimiento, ya que anexo al título valor se aportó certificación de deuda, la cual contiene claramente, los datos que INDICA EL DESPACHO COMO FUNDAMENTALES para que el documento demandado preste merito ejecutivo al tenor del artículo 422 del CGP, pues en dicho certificado, suscrito por la representante legal de la copropiedad demandante, se indica que SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS FINES DEL ARTICULO 48 DE LA LEY 675 DE 2001.

Es entonces, controvertido, no solo el fundamento LEGAL de la decisión del juez, también se controvierte el fundamento factico, así que de ninguna forma puede haber duda tal como lo expresa el despacho.

PETICIÓN

Con fundamento en lo ya expuesto, solicito REVOCAR la decisión adoptada mediante auto del 9 de diciembre de 2020. Y en su reemplazo LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO en favor del demandante y en contra del demandado, en los términos solicitado en la demanda.

Atentamente,



JEAN PAUL CASTRO M.
C.C. 1010170351
T.P. 214810 del C.S. de la J.