

Señor.
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO.
E. S. D.

<p>RADICADO: 2021-00080 CLASE: EJECUTIVO - Singular DEMANDANTE: ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE MERIDOR DEMANDADO: DIANA MILENA HERRERA PAEZ. ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACION</p>
--

IVÁN CAMILO HERNÁNDEZ NÚÑEZ, identificado con C.C. N° 1.026.297.747 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional N° 344.635 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de la señora DIANA MILENA HERRERA PÁEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.814.320 de Bogotá, domiciliada y residente en Estados Unidos, demandada dentro del proceso de referencia, de manera respetuosa presentó recurso de reposición en contra del Auto de fecha seis (6) de mayo de 2021, que libra mandamiento de pago y el auto que ordena medidas previas, por la ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales en cuanto la inexistencia de título que preste merito ejecutivo, además de que las pretensiones de la presente de manda fueron desatadas en un proceso judicial previo, faltando así el demandante al deber de lealtad procesal.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

1.- NO CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 85 DE LA LEY 675 DEL 2001 POR PARTE DE LA ASOCIACION DE PROPEITARIOS MERIDOR Y POR ENDE LA CUENTA DE COBRO NO ES UN TITULO VALOR

NORMA EN CITA:

*“Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, **sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley**, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.”*

El artículo menciona con claridad: “sus propietarios **podrán someterse a las disposiciones de esta ley**”

Es decir, que para que se pueda aplicar en las parcelaciones la ley 675 del 2001 se requiere que los propietarios se sometan a esta disposición.

Ahora bien, es claro que una parcelación PUEDE O NO someterse a la ley 675 del 2001, es decir, **son todos los propietarios de una parcelación quienes deciden si optan o no por someterse a esta ley.**

El sometimiento a esta ley no se puede reflejar en una mera expresión, se debe reflejar en actos jurídicos para que ello sea válido.

Es evidente que la parte actora no exhibió documento alguno que pruebe que LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS MERIDOR se SOMETIO a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 por ende mal puede el Despacho darle los efectos jurídico a la cuenta de cobro exhibida por la parte actora como de título valor, dando como consecuencia que no existe razón de proferir mandamiento alguno dentro de dicho proceso.

Podría pensarse que las cuentas de cobro de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS MERIDOR son expresas y claras pero lo que no puede predicarse de ellas es que son exigibles no solo para la señora DIANA HERRERA PAEZ como nueva propietaria sino incluso para ninguno de los asociados en realidad, ya que brilla por su ausencia la posibilidad de exigir su pago por el N O SOMETIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DEL 2001 por parte de la ASOCIACION.

Y me atrevo a expresar de esta manera, porque según la misma ley 675 del 2001 en sus artículos 4 y 5 se lee:

“ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.



ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

PARÁGRAFO 4o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.”

La pregunta es donde está la escritura pública donde la ASOCIACION PROPETARIOS MERIDOR se someten a la ley 675 del 2001?, Donde están los coeficientes de propiedad que en ultimas es lo que permite definir el pago de las expensas mensuales?, en ultimas, Cómo liquida la ASOCIACION el cobro a los “asociados” ?.. Son preguntas que no tienen respuesta porque la ASOCIACION DE PROPIETARIOS MERIDOR no se sometió a las disposiciones de la Ley 675 del 2001.

Dado que como se indicó con toda claridad que la ASOCIACION DE PROPIETARIOS MERIDOR no está sometida al régimen de la ley 675 del 2001 las cuentas de cobro emitidas por ella no tiene el valor de las certificaciones expedidas por los Administradores como lo consagra el artículo 48 de esta ley:

-

“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.** “*

Por lo anterior el Despacho tenía toda la razón en proferir el auto de 26 de Marzo del 2021, es decir, AUTO DE NEGACION DE MANDAMIOENTO DE PAGO, porque el documento base de la ejecución no cumple con las condiciones establecidas en el art. 422 del C.G., del P.

INEXISTENCIA DE TITULO EJECUTIVO.

FUNDAMENTOS FACTICOS:

1.- Por auto de fecha 26 de marzo de 2021 su Despacho profirió auto de NEGACION DE MANDAMIENTO DE PAGO indicando que no existía un título valor para proceder a proferir MANDAMIENTO DE PAGO.

2.- La Asociación presento para el cobro cuenta de cobro expedida pro el representante legal el cual contiene un estado de cuenta del periodo comprendido entre el 1 de Noviembre del 2013 al 28 de Febrero del 2021, donde se relacionaron los valores por conceptos de cuotas ordinaria de sostenimiento y sanciones adeudadas por la señora DINANA MILENA HERRERA PAEZ del predio número 7 Parajes de Meridor, identificado con matricula 50N-20492558.

3.- Dicho auto fue objeto de recurso frente al cual el Despacho profirió con fecha 6 de Mayo del 2021 Mandamiento de pago en contra de la Señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ.

4.- El argumento por medio del cual el Despacho profirió el mandamiento fue en virtud del artículo 85 del de la Ley 675 del 2001

5.- Sobre el asunto importante puntualizar que si bien, una parcelación puede cobrar expensas, no significa que la Ley faculte al administrador de la parcelación a emitir certificado que preste merito ejecutivo, puesto que esta potestad es exclusiva del ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos de la Ley 675 de 2001 en especial en su artículo 48.

6.- Así las cosas, no se discute que las parcelaciones puedan cobrar expensas sino que el administrador de las parcelaciones no tiene la potestad legal de expedir certificados que presten merito ejecutivo.

7.- Por consiguiente, en el caso en cuestión, la cuenta de cobro presentada por el demandante no tiene las veces de un título ejecutivo pues no se trata de los la norma expresamente haya otorgado merito ejecutivo.

8.- Ahora bien y partiendo del principio que se pretende darle efecto de Título valor a una cuenta de cobro es indispensable analizar los Estatutos de la Asociación (Escritura No. 063 del 22 de Febrero del 2018 De la Notaria Única de Tenjo) para verificar si efectivamente dentro de los mismos se determina obligatoriedad por parte de la Señora HERRERA PAEZ de pagar el dinero aquí pretendido cobrar . Así:

a.- La señora DIANA MOILENA HERRERA PAEZ adquirió el lote numero 7 el 16 de julio de 2019 como consta en el certificado de libertad y tradición adjunto al proceso.

En consecuencia, en el caso que nos ocupa, nótese en el certificado de Libertad y tradición del bien inmueble identificado con número de matrícula 50N-20492558, sobre el cual la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE MERIDOR está cobrando expensas, fue adquirido por la señora DIANA HERRERA mediante adjudicación en remate y registrado en el folio de matrícula únicamente desde el 16 de julio de 2019.

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-07-2019 Radicación: 2019-43729

Doc: AUTO S/N del 10-05-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE ZIPAQUIRA de ZIPAQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE EXPEDIENTE NO. 2015-477

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GALLEGO RESTREPO ROBERTO ALEJANDRO

CC# 98555649

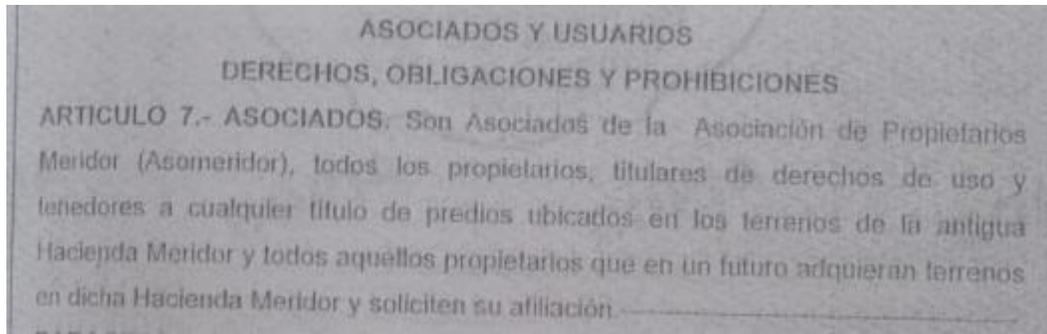
DE: GOMEZ MARGARITA

CC# 43094254

A: HERRERA PAEZ DIANA MILENA

CC# 52814320 X

b.- En el artículo 7 de los Estatutos de la Asociación se lee:



c.- Como observa el Despacho los Estatutos fueron establecido el 22 de Febrero del 2018, es decir, la Señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ no era propietaria en el momento que los Estatutos fueron aprobados y por ende la señora HERRERA PAEZ no participo ni fue socializada de los mismos.

d.- Como puede observar el Despacho el articulo 7 expresa que son **ASOCIADOS** todos aquellos propietarios que en el futuro adquieran terrenos en dicha Hacienda Meridor Y SOLICITEN SU AFILIACION.

e.- La señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ, jamás ha solicitado a la ASOCIACION DE PROPIETARIOS MERIDOR su afiliación.

f.- Siendo que no existe tal solicitud, la señora DIANA HERRERA no es asociada y por ende tampoco puede pretender que cancel valores a los que nunca se obligó ni acepto los Estatuos y la sola compra de un pedio no da el derecho de la ASOCIACION de cobrar cuoras de sostenimiento sino .

g.- Peor aun la Asociación pretende cobrarle dinero adeudados por el anterior dueño del lote porque puede verificar el despacho que adicionalmente la cuenta de cobro comprende valores desde el 1 de Noviembre del 2013.

h.- Igualmente el Despacho puede verificar que existe otro proceso de la misma Asociación contra los anteriores propietarios, es decir, la ASOCIACION pretende cobrar valores no solo no adeudados a la Señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ sino además cobrarlos dobles.

i.- Por otra parte es claro que nadie puede ser obligado a Asociarse y por ende nadie puede ser obligado a pagar cuotas de afiliación sino desea pertenecer a dicho ente y menso pretender pagar dineros de terceros y peor aun dineros que ya están siendo cobrados en ors proceso.

9.- Todo lo anterior para concluir que de conformidad con los mismo estatutos con los que hoy pretenden crear un titulo valor, estos mismos estatuto sociales de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE MERIDOR expresan que sin uan solicitud de afiliación por aprte de DIANA HERRERA la misma no puede ser obligada a pagar dinero alguno, por lo tanto , es claro que la aquí demandada nunca autorizo a que se le cobraran expensas, pues las asociaciones de propietarios no pueden considerarse obligatorias, sino que es facultativo de los propietarios la afiliación.

10.- En consecuencia, tal como lo considero el juzgado, el documento base de la ejecución no cumple las condiciones establecidas en el artículo 422 del C. G del P. ni se trata uno que preste merito ejecutivo por lo que el mandamiento de pago debe negarse.

FUNDAMENTOS JURIDICOS:

CONSTITUCION POLITICA:

*"Artículo 38. Se garantiza el derecho de **libre asociación** para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad."*

Es claro que un estado de derecho se basa en la libertad y no en la imposición

Sentencia STC T1750-2000

“Toda persona tiene derecho pertenecer o no a determinada agrupación. La libertad de asociación es un derecho fundamental susceptible de tutela, cuando este se encuentra vulnerado o amenazado, en sus aspectos positivo y negativo. El segundo, definido como la libertad de no pertenecer o retirarse de una asociación, cuando se es parte de ésta. Ha señalado esta Corporación de la siguiente manera:

“...el derecho de asociación, entendido como el ejercicio libre y voluntario de los ciudadanos encaminado a fundar o integrar formalmente agrupaciones permanentes con propósitos concretos, incluye también un aspecto negativo: que nadie pueda ser obligado directa o indirectamente a formar parte de una asociación determinada. Si no fuere así, no podría hablarse del derecho de asociación en un sentido constitucional, pues es claro que se trata de un derecho de libertad, cuya garantía se funda en la condición de voluntariedad.”

Sentencia: T247DE 1998

“Así las cosas, mientras a la urbanización en comento no se le reconozca un régimen especial, como los que consagran las leyes 338 de 1997 o 428 de 1998, los residentes del sector de Belmira, no pueden ser obligados a pertenecer a la Asociación Cívica Belmira. Por tanto, la vinculación de los residentes, estará supeditada a que éstos deseen asociarse y, por ende, acatar las decisiones que, para el cumplimiento de su fin social, lleguen a adoptar los órganos de gobierno correspondientes.

Entonces, no se puede afirmar que la adquisición de un inmueble en esta urbanización, implique el ingreso automático de su propietario a la Asociación. Mucho menos, que las decisiones que adopten sus órganos de representación sean oponibles a cualquier residente (propietario, poseedor, tenedor, etc), si no ha existido la libertad y la voluntad de éste de hacerse parte de la mencionada organización.

En el caso de los actores, éstos se vincularon a la Asociación, en desarrollo de su libertad para asociarse. Es claro que entraron a formar parte de ella, por su propia voluntad, y no porque así lo establecen unos estatutos, como mal lo afirman ellos. Voluntad representada en actos positivos, como el pago de las cuotas establecidas para los socios, participación en las actividades propias de

la asociación, y, más claro aún, por el ingreso de algunos de ellos a los órganos de gobierno de ésta.”

Todo lo anterior para significar la inexistencia del título ejecutivo, en virtud que como lo manifestó el Despacho que *“el documento no proviene de la demandada y tampoco se trata de uno al que la ley, en norma especial, expresamente le haya otorgado merito ejecutivo.”* (auto de negación de mandamiento de pago del 26 de Marzo del 2021)

De acuerdo con el artículo 422 del C.G. del P. se establece que:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y **exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.”

El proceso ejecutivo está dirigido a obtener el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible que conste en un documento que, de plena fe de su existencia, por consiguiente, el Juez debe abstenerse de librar el mandamiento de pago cuando no se acompañe con la demanda el documento idóneo que sirva de fundamento para la ejecución, pues así lo establece el artículo 430 del C. G. del P.

*“Mandamiento ejecutivo. Presentada la demanda acompañada de documento **que preste mérito ejecutivo el juez libraré mandamiento** ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.”*

Así mismo, en la jurisprudencia civil y en la doctrina considera que para que exista un título que preste merito ejecutivo debe de reunir los requisitos necesarios para su existencia. Dichos requisitos se clasifican en dos categorías dogmáticas de **i) forma** y de **ii) fondo**; las de forma, exigen que se trate de documento o documentos

que conformen unidad jurídica; que **emanen de actos o contratos del deudor o de su causante** (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales) etc. Los segundos requisitos (los de fondo), atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, **aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una "obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable.**

En conclusión:

La cuenta de cobro presentada por la Asociación de Propietarios Meridor no es un Título Valor en razón a

1.- La Asociación no esta sometida a las disposiciones de la ley 675 del 2001.

2.- Y si en gracia de discusión se acepta este error crasso jurídico, es nitido que la señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ nunca solicito ser aceptada como asociada y por ende no puede vincularse jurídicamente con efectos económicos de manera obligada a la ASOCIACION y menos pretender cobrarle dineros de terceros que desconocemos si aceptaron o no pertenecer a ella.

EN SUBSIDIO:

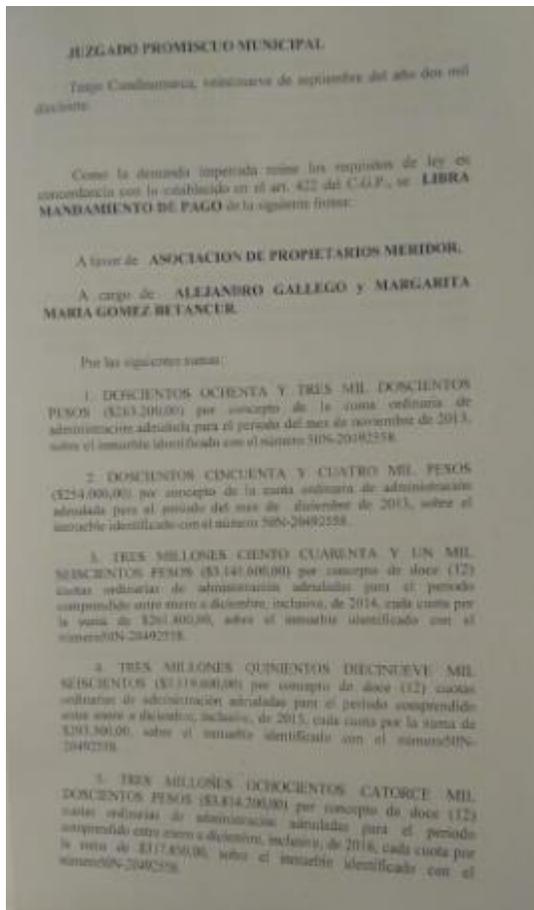
EXISTENCIA DE PROCESO PREVIO DONDE SE VENTILAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE MERIDOR, dentro del proceso de referencia 2017-00234, obtuvo mandamiento de pago, a favor de ellos y en contra de los señores MARGARITA GÓMEZ y ROBERTO GALLEGO respecto a las expensas correspondientes a los periodos noviembre de 2013 a septiembre de 2017. Periodos que igualmente están siendo exigidos en el presente proceso.

Por lo que comedidamente solicito al juzgado que allegue copia del proceso de referencia 2017-00234 y se revise si existe decisión ejecutoriada. Pues no es dable que, exista decisión en contra de los señores MARGARITA GÓMEZ y ROBERTO GALLEGO por los mismos hechos y se pretenda cobrar doblemente los mismos valores.

Por lo anterior, aclarando que no existe obligación alguna entre mi poderdante y la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS MERIDOR en caso de que se pretendan cobrar expensas a mi poderdante, estas deben ser solo exclusivamente posteriores a la fecha de adquisición del inmueble y no las anteriores sobre las que ya existió mandamiento de pago en contra de terceros.

PRUEBAS:



6. UN MILLÓN SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS (\$1.643.000,00) por concepto de cinco (5) cuotas ordinarias de administración adelantadas para el periodo comprendido entre mayo a mayo, inclusive, de 2017, cada cuota por la suma de \$328.600,00, sobre el inmueble identificado con el número 50N-20492558.

7. UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$1.380.000,00) por concepto de cuatro (4) cuotas ordinarias de administración adelantadas para el periodo comprendido entre junio a septiembre, inclusive, de 2017, cada cuota por la suma de \$345.000,00, sobre el inmueble identificado con el número 50N-20492558.

8. Intereses de mora sobre las sumas indicadas en los numerales primero a cuarto, inclusive, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente que certifique la Superintendencia Bancaria, a partir del vencimiento de cada una de las obligaciones y hasta cuando se pague lo debido.

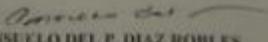
6. Las cuotas de administración que a partir del mes de octubre de 2017 se causen para sobre el inmueble identificado con el número 50N-20492558, conforme a la usanza y naturaleza que determine la Asamblea General de Copropietarios. Dichas cuotas deberán pagarse dentro de los cinco días siguientes a sus respectivos vencimientos.

Se ordena a la parte demandada pagar las sumas de dinero antes indicadas en el término de cinco días contados a partir de la notificación del presente auto. Notifíquese este provido de conformidad con lo normado en los artículos 290 a 292 del C.G.P. Para la notificación del escutado se comisiona, conforme a lo dispuesto en los artículos 37 y 38, inciso tercero, del C.G.P. al Alcalde Municipal. Líbrese comisorio con los insertos necesarios.

Reconócese al Dr. GUSTAVO DONOSO PEREIRA como apoderado judicial de la parte actora.

NOTIFIQUESE: (2)

La Juez,


CONSUELO DEL P. DIAZ ROBLES

1.- Ruego al Despacho se orden por secretaria de Oficie para que se envíe el Expediente 2017-00234 y forme parte de este debate probatorio.

2.- Certificado de libertad correspondiente al folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20492558 el cual reposa en el expediente.

SOLICITUD.

Se revoque el Auto que libra mandamiento de pago y el auto que ordenó las medidas previas a favor de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE MERIDOR y en contra de la señora DIANA MILENA HERRERA PAEZ y, una vez cumplida la petición previa, se provea lo pertinente.

Se revoque el auto que ordena el decreto del embargo del inmueble propiedad de la ejecutada.

En subsidio interpongo el recurso de apelo.

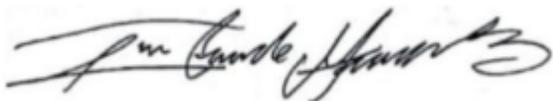
IV. NOTIFICACIONES

Parte demandada

Para efectos de notificaciones el demandado las recibirá mediante el suscrito apoderado o mediante el correo electrónico: alvaro_delapava@hotmail.com

El suscrito apoderado mediante el correo electrónico: aldanahernandezlegal@gmail.com

Al señor(a) juez (a), atentamente



Iván Camilo Hernández Núñez
C.C 1.026.297.747 de Bogotá
T.P: 344.635 del C. S. de la J.
Apoderado de la parte demandada.