

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintiséis de septiembre de dos mil veintidós

Proceso: Ejecutivo.
Demandante: Condominio Campestre El Embrujo P.II.
Demandado: Esguerra y Oñate y Cia S. en C.
Radicación: 28-2020-00003-00.
Providencia: Sentencia anticipada.

El juzgado procede a dictar sentencia anticipada en el proceso ejecutivo del epígrafe.

Antecedentes.

1. La demandante solicitó conminar a la demandada a pagarle la suma de \$170.559.059 por las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas incorporadas en la certificación aportada como base del recaudo, más los intereses de mora causados desde su respectiva exigibilidad hasta el pago total de la obligación.

2. Para soportar sus pretensiones, manifestó que es una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, teniendo la obligación de recaudar las expensas causadas para la administración de zonas comunes y prestación de servicios de esa misma índole.

La demandada es propietaria de la unidad privada denominada parcela No. 8, y se encuentra en mora de pagar las deudas referidas en la certificación venero del recaudo.

3. El mandamiento de pago fue notificado a la demandada a través del curador ad litem que se le designó tras surtir el emplazamiento, quien formuló las excepciones de mérito denominadas “cobro de lo no debido” y “carencia de pruebas para sustentar la demanda”.

4. Para fundamentar las excepciones, afirmó que el documento base del recaudo es un estado de cuenta, desprovisto de correspondencia con reuniones de la asamblea general de copropietarios, por ende no hay evidencia de la veracidad de las cuentas aprobadas y las obligaciones allí incorporadas no prestan mérito ejecutivo.

5. Mediante auto de 29 de abril de 2022, se expidió la apertura a pruebas, y ordenó expedir sentencia anticipada por no haber instrucción pendiente de surtir.

Consideraciones.

1. En este asunto concurren los presupuestos procesales, y no se tipifica causales de nulidad que conduzcan a invalidar la actuación surtida, por consiguiente debe proferirse sentencia que dirima la controversia.
2. De acuerdo con el artículo 422 del Código General del Proceso, “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. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”.
3. En palabras de la Corte Constitucional, la obligación es clara cuando “No da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada”.
4. El problema jurídico que ocupa la atención del juzgado, consiste en establecer si la certificación adosada presta mérito ejecutivo por sí misma, o si para tal propósito, requiere de la adjunción de otros documentos como actas de asamblea general de copropietarios.
5. Conviene precisar que el título ejecutivo es simple, cuando los requisitos de la obligación ejecutable, es decir el ser clara, expresa y exigible, constan en un solo documento, verbigracia: un título valor. Pero será complejo, cuando se requiere de un pluralidad documental para integrar tales presupuestos, ejemplo un contrato bilateral, que requiere de la adjunción del texto del acuerdo que incorpore de la prestación a cargo de deudor, y de los soportes que den cuenta del cumplimiento de las obligaciones a cargo del acreedor.
6. El artículo 29 de la ley 675 de 2001, por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, dispone en sus tres primeros incisos que:

“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”

7. En ese mismo orden de ideas, el artículo 30 ibidem determina que:

“El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a un y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria”.

8. Y, el artículo 48 ibidem expone 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.

9. Así las cosas, conviene precisar que el detentador o propietario de unidad privada sometida al régimen de propiedad horizontal son solidariamente responsables del pago de expensas de administración; igualmente, se tiene que la administración puede perseguir el cobro de dichas expensas a través del procedimiento ejecutivo, bastándole con adjuntar el certificado expedido por el administrador que incorpore el conjunto de obligaciones que la unidad privada le adeude al edificio o conjunto; y, que esas deudas devengan intereses moratorios hasta el máximo legal previsto en el artículo 884 del Código de Comercio.

10. Entonces, se avista que la demandante aportó certificación, en donde se cobran expensas comunes al ejecutado, quien es el propietario de la parcela No. 8 del Condominio Campestre el Embrujo P.H. de Villeta, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-695582 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá.

De ahí se desprende que el demandado está legitimado en la causa por pasiva, por ser propietario de unidad privada en la propiedad horizontal demandante, y que debe pagar las obligaciones referidas en la certificación expedida por el administrador de dicha persona jurídica, las cuales incorporan prestaciones expresas, claras y exigibles, y prestan mérito ejecutivo por mandato del legislador.

Por ende, las defensas esgrimidas por el curador ad litem no están llamadas a abrirse paso, por cuanto la certificación emitida por el administrador de la propiedad horizontal constituye título ejecutivo en contra del propietario de unidad privada, sin que sea necesario algún otro requisito o procedimiento adicional.

11. Así las cosas, se continuará con la ejecución e impondrá condenas en costas a la demandada.

Decisión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar no probada las excepciones de mérito planteadas por la demandada.

Segundo: Ordenar Seguir adelante la ejecución en contra de la demandada en los términos del mandamiento de pago.

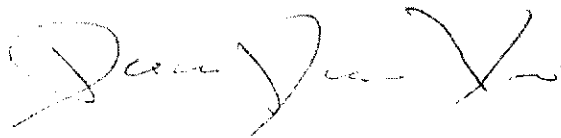
Tercero: Disponer el avalúo y posterior el avalúo y posterior remate de los bienes cautelados dentro del juicio y los que posteriormente se embarguen para la satisfacción de los créditos y costas demandadas.

Cuarto: Autorizar a las partes para presentar la liquidación del crédito.

Quinto: Condenar en costas a la parte ejecutada. Para su cuantificación se fija la suma de \$4.000.000 como agencias en derecho.

Sexto: Ejecutoriada la presente decisión y el auto que apruebe la liquidación de costas, remítase el expediente a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad para lo de su competencia.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,



NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez



República de Colombia
Banco Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
Bogotá D.C.

sentencia

El demandante = el demandado por Estado

Nº 048 Fecha 27 SEP 2022

Notificación

