

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., ocho (08) de julio de Dos Mil Veintidós (2022).

RAD. 11001-40-03-017-2021-00601-00 (Medidas Cautelares)

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación presentado por el apoderado judicial del demandado (Pdf 09 C. Mc.) contra el auto de fecha 30/07/2021 (Pdf 02 C. Mc) por el cual se decretó el embargo y retención de las sumas de dinero contenidas en las cuentas corrientes, de ahorro o certificados de los que es titular la demandada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En un extenso escrito el censorador funda sus reproches alegando que hay recursos inembargables como lo son las expensas comunes de la copropiedad pues ellas tienen la calidad de bien común especial.

Funda su afirmación al indicar en primer lugar que la propiedad horizontal está regulada por una normativa de carácter especial como lo es la ley 671 de 2001, la cual determina las calidades de la misma y sobre la cual basa su recurso.

Seguidamente indica que la propiedad horizontal carece de patrimonio, pues a su parecer la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal *“es una forma especial de dominio, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (art. 33 ley 675/01), que no tiene los elementos conceptuales de las personas jurídicas, y su finalidad es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de los inmuebles sometidos a ella, para una vivienda digna y en cumplimiento de la función social de la propiedad que implica obligaciones (Art. 58 C.P.).”*

Así las cosas, *“la persona jurídica de las propiedades horizontales no tiene bienes propios ni patrimonio independientes del patrimonio de los propietarios individuales –aunque tenga bienes registrados a su nombre– porque no son entidades de servicios, no se asimilan a las microempresas y no deben apropiarse de los excedentes.”* Y las definiciones de *“recursos patrimoniales”* contenidos en el artículo 34 de la ley objeto de análisis son los *“aportes de todos los copropietarios, que se ponen a disposición de la administración para el cumplimiento de su objeto”* los cuales no son recursos de la copropiedad, itera que son recursos de todos los copropietarios, siendo bienes comunes que pueden estar en cuentas bancarias.

A través de un estudio comparativo asegura que los preceptos legales atribuibles a las sociedades mercantiles no le son extensivos a la copropiedad, pues al momento de constituirse estas últimas no se les atribuye un

patrimonio independiente, no existe un capital social, no hay aportes ni acciones privadas, sino que solo existen propietarios de unidades privadas y zonas comunes.

Continúa aduciendo la inembargabilidad de los bienes comunes, argumento que sustenta citando los artículos 3, 16 y 19 de la ley 675 de 2001 que estudiadas en conjunto *“sirven para clarificar que el patrimonio conformado por los bienes comunes, su titularidad, la forma como se establece su copropiedad, al ser inseparables de los bienes privados que permiten el uso y goce de las unidades privadas, y que el patrimonio está conformado por la unión de los bienes privados y los bienes comunes”* concluyendo que *“los bienes comunes y privados forman una aleación inseparable”*, reiterando que no hay en la ley patrimonio distinto al de los propietarios individuales porque a pesar de que los bienes comunes se registren a nombre de la persona jurídica, ellos son de propiedad de todos los copropietarios y por consiguiente al ser comunes son inembargables y tal responsabilidad de la persona jurídica denominada copropiedad no puede extenderse a los bienes privados de los propietarios individuales.

Por otra parte, advierte los efectos que tendría para la propiedad horizontal el hecho de carecer de un patrimonio, los cuales describe como (i) inembargabilidad de bienes comunes al precisar *“Si fueran objeto de embargo los bienes con que cuenta la administración para el cumplimiento de su objeto sería imposible administrar la copropiedad, sería imposible gozar y disfrutar la copropiedad, serían imposibles su funcionamiento y existencia. Estos bienes se consideran en la ley como bienes comunes esenciales: pueden estar destinados al pago de salarios, al pago de servicios públicos, celaduría, aseo o necesidades propias del uso y goce de los bienes privados.”*; (ii) necesidad de la estipulación de la responsabilidad en las propiedades horizontales, porque al existir un vacío legal que lo determine entonces habrá de interpretarse como la *“no responsabilidad de las propiedades”*.

En estos términos itera que solo es posible comprender la ley 675 de 2001 estudiando su articulado y sus referencias, dejando a un lado el concepto mercantil de patrimonio y como atributo de la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, que es reconocida como persona jurídica, entendida como una forma especial de copropiedad que no ha terminado de crearse.

Frente al caso en concreto aduce que el embargo de recursos patrimoniales del C. R. Monet P. H., sobre la cuenta de ahorros 022-13037-1 del Banco Av-Villas de la cual es titular su mandante, está destinada al recaudo de las expensas comunes que se pagan por los copropietarios, y el valor embargado es el recaudo acumulado de las expensas ordinarias y extraordinarias del año 2021, destinado a sufragar los gastos del sostenimiento de la copropiedad, el uso y goce de los bienes privados y los compromisos laborales con personal de vigilancia e insumos de aseo y demás erogaciones necesarias para su funcionamiento, por consiguiente dando alcance a sus argumentos pide que sea revocado el auto que decreto medidas de embargo y secuestro sobre los dineros depositados en la cuenta Av-Villas por tratarse de bienes comunes inembargables según los artículos 3 y 19 de la ley 675 de 2001.

ARGUMENTOS DEL NO RECURRENTE

Fijada en lista la impugnación conforme a la norma procesal (Pdf. 10 C. Mc.) el ejecutante permaneció silente.

CONSIDERACIONES

Cuando el litigante no está conforme con una decisión, puede formular sus reparos por los medios de impugnación diseñados por el legislador, entre estos, la reposición que busca la revisión por el mismo funcionario de la providencia objeto de inconformismo para que la revoque o modifique (art. 318 CGP), mientras que en casos determinados por el legislador procede la apelación para que sea el superior funcional quien determine si confirma, revoca o modifica la decisión del juez de conocimiento (art. 320 y 321 *ibidem*).

El censurador centra su reproche aduciendo que la medida cautelar de embargo emitida con auto del 30/07/2021 sobre las cuentas de su mandante se materializó sobre la cuenta de ahorros 022-13037-1 del Banco Av-Villas en la que se disponen dineros por concepto de expensas y al ser estos bienes comunes necesarios para la existencia de la copropiedad adquieren el carácter de inembargables, por lo tanto, pide que dicha medida sea levantada.

En un primer momento se precisa que las medidas cautelares son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo, constituyendo una verdadera salvaguarda preventiva para quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada.

El artículo 599 del Código General del Proceso regula el embargo y secuestro previos en el proceso ejecutivo, disponiendo que el demandante puede pedir el embargo y secuestro de bienes desde la presentación de la demanda ejecutiva y frente al embargo de sumas de dinero depositadas en establecimientos bancarios, se debe aplicar lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 593 *ibidem*, el cual establece:

ARTÍCULO 593. EMBARGOS. Para efectuar embargos se procederá así: 10. El de sumas de dinero depositadas en establecimientos bancarios y similares, se comunicará a la correspondiente entidad como lo dispone el inciso primero del numeral 4, debiéndose señalar la cuantía máxima de la medida, que no podrá exceder del valor del crédito y las costas más un cincuenta por ciento (50%). Aquellos deberán constituir certificado del depósito y ponerlo a disposición del juez dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación; con la recepción del oficio queda consumado el embargo... (...)"

Así mismo, el artículo 19 de la ley 675 de 2001 regula lo referente a los bienes inembargables y con relación a las propiedades horizontales, como la demandada en el presente asunto, se encuentran los siguientes:

"Artículo 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente

*ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (...)
Resaltos y subrayas fuera del texto)*

Si bien es cierto en los procesos ejecutivos adelantados ante la Jurisdicción Ordinaria en lo eminentemente procesal se debe aplicar lo regulado en el Código General del Proceso, ello no es óbice para desconocer las normas especiales que regulan cada asunto, por lo tanto, en materia de propiedad horizontal la ley 675 de 2001 será aplicada en armonía con las disposiciones procesales, pues nuestra legislación habrá de ser aplicada de forma integral.

Así las cosas, el Código General del Proceso establece que el demandante puede pedir el embargo y secuestro de bienes desde la presentación de la demanda ejecutiva y la Ley 675 de 2001 dispone que hay ciertos bienes que resultan inembargables en los procesos ejecutivos adelantados en contra de propiedades horizontales, específicamente los contemplados en el artículo 19 de la ley 675 de 2001, como bien lo señala el recurrente.

Por ello, debe esta judicatura ceñirse a la literalidad de la disposición especial, la cual indica que serán inembargables los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, que a su vez pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados.

De lo expresado, se tiene que ello refiere a bienes que se hallan dentro del inmueble, son inmuebles en sí mismos, como pasillos, accesos, gradas, ascensores, o resultan ser inmuebles por adhesión, como tanques de agua, motobombas, etc., que permiten el normal funcionamiento de la copropiedad para los fines establecidos en su constitución.

En esa distinción no se encuentran enlistadas las expensas comunes necesarias, que son aquellas *“erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”*.

De tal manera que las cuentas bancarias donde se depositan los dineros no hacen parte de dichos bienes, es decir, los considerados comunes, pues las cuentas bancarias pertenecen, no a los copropietarios, sino a la persona jurídica por separado que constituye la propiedad horizontal.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia SCT, 5 Jul. 2008, Rad. 2008-00887-01, precisó:

“no existe norma constitucional alguna que exceptúe la imposición de medidas cautelares sobre este tipo de recursos, todo lo contrario, el artículo 2488 del C.C., prevé que la prenda general comprende todos los bienes del deudor, y solo se excluyen los que el legislador califica como inembargables (artículo 1677 del C.C. y 684 del C.P.C.), de modo que ni el juez ni las partes pueden crear categorías adicionales a salvo de la persecución”.

Bajo los preceptos legales y jurisprudenciales antes dispuestos no es procedente acceder al petitorio del demandado, pues yerra su interpretación sobre la inembargabilidad de las cuentas bancarias de la copropiedad, las

cuales por estricta disposición legal y jurisprudencial son susceptibles de ser embargadas.

En lo que respecta al recurso subsidiario de apelación, se advierte que el mismo será concedido en el efecto devolutivo, pues este auto se encuentra enlistado dentro de la norma como susceptible de tal instancia procesal (Num. 8 Art. 321 C.G del P.).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de Bogotá D.C.,

RESUELVE

PRIMERO. MANTENER incólume el auto adiado 30/07/2021 que decretó medidas cautelares a favor del demandante, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO. CONCEDER el recurso subsidiario de apelación en el efecto devolutivo ante el Superior Jerárquico según lo dispuesto en el artículo 323 del C.G.P.

Secretaria proceda de conformidad.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE (3),

Estado No.29 del 11/07/2022 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:

Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: dc4839a0adfca048baab9c8cb47174b80c046f5f2ba6a3166afdce7214e56d91

Documento generado en 08/07/2022 05:43:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>