

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Diecinueve Civil Municipal

Bogotá D C, veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Ref. 2017-00534

Radicado No.: 11001 40 03 019 2017 00534 00
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL.
Demandado: RUTH STELLA QUINTANA NUÑEZ.
Proceso: Ejecutivo singular.
Instancia: Única instancia.

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del proceso ejecutivo singular promovido por CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL contra RUTH STELLA QUINTANA NUÑEZ.

II. ANTECEDENTES

Pretensión

EL CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL actuando por conducto de apoderado judicial instauró demanda ejecutiva singular de mínima cuantía contra RUTH STELLA QUINTANA NUÑEZ con el fin de obtener el pago de: **i)** las sumas correspondientes a las cuotas de administración causadas y no pagadas desde el 1º de enero de 2009 hasta el 1º de abril de 2017, **ii)** los intereses moratorios sobre cada una de las cuotas dejadas de cancelar liquidados a la tasa máxima legal certificada desde la fecha de causación de cada una de ellas hasta que se verifique el pago total de lo adeudado y, **iii)** por las cuotas de administración y los intereses moratorios que en lo sucesivo se causen a partir de la presentación de la demanda. (fl. 10 a 12 c.1).

Fundamentos fácticos

Para fundamentar sus pretensiones la parte actora adujo, en síntesis, que:

1. La demandada Ruth Stella Quintana Núñez es propietaria del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 95-34 Bloque C1, Apto 504 de Bogotá del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial Propiedad Horizontal, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-787837.

2. En dicha calidad, la accionada adeuda las cuotas de administración causadas desde el 1° de enero de 2009 hasta la fecha de presentación de la demandada, las cuales a pesar de los requerimientos efectuados para el pago no han sido canceladas.

3. EN consecuencia el título base de la acción presta merito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible. (fls 8 y 9 ib).

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1) Mediante auto adiado 5 de julio de 2017 se libró mandamiento de pago a favor de CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL y en contra de Ruth Stella Quintana Núñez, por las sumas de:

i) \$3.336.500 m./cte como capital representado en las cuotas ordinarias de administración, correspondiente a los meses de enero de 2009 al mes de abril de 2017, representadas en la certificación aportada como base de la ejecución.

ii) Intereses de mora sobre las sumas anteriores, liquidados a la tasa máxima certificada mes a mes por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el 1 de enero de 2009 y hasta que se verifique el pago total de lo adeudado.

iii) \$108.100 m./cte, por concepto de sanción por inasistencia a la Asamblea Ordinaria llevada en los años 2013, 2014 y 2015, **iv)** \$19.300 por concepto de retroactivo de los años 2013, 2016 y 2017 representadas en la certificación aportada como base de recaudo y **v)** por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que se causen desde la presentación de la demanda conforme lo dispuesto en el artículo 431 del C.G.P. (fls 17 y 18 de C.1.).

2) La demandada se notificó en debida forma, según acta vista a folio 42 de la presente encuadernación, quien dentro del término legal se opuso a las pretensiones del libelo formulando como excepciones las denominadas (fl 311 y ss):

i) PRESCRIPCIÓN la cual fundamentó en que no se puede ejercer el cobro de las sumas adeudadas por cuotas de administración comprendidas entre el 1° de enero de 2009 y el 1° de enero de 2014 como quiera que no se dejaron transcurrir más de cinco (5) años sin que se realizara su correspondiente cobro ejecutivo.

ii) INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y POR ENDE DE LA CALIDAD DE DEMANDADA DE LA SEÑORA RUTH STELLA QUINTANA NUÑEZ argumentando que no se encuentra vinculada a la Junta de Administración del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D, y Centro Comercial P.H y la señora Alba Cenía Campos se encuentra ejerciendo sus funciones de manera ilegal ya que la asamblea general extraordinaria de copropietarios de 25 de octubre de 2008 mediante acta 001 de la misma fecha y en la que se reformo el reglamento de propiedad horizontal, se realizó de forma irregular toda vez que a pesar de que se tenía conocimiento de que la demandada y otros copropietarios

estaban afiliados y pagando las cuotas de administración a la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica 1 realizaron una asamblea sin haberla notificado y sin contar con su apropiación, de manera que no existe ningún tipo de vínculo con la demandante.

iii). FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR POR INEXISTENCIA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL fundamentada en que la parte demandante en el año 2008 procedió a celebrar la supuesta asamblea de copropietarios desconociendo la existencia legítima de la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica 1 que ha estado frente a la urbanización prácticamente desde el año 1984.

Aunado a lo anterior señaló que la asamblea llevada a cabo el 25 de octubre de 2008 mediante el cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal incurrió en una falla violando flagrantemente lo contenido en el capítulo III de la Ley 675 de 2001 en el sentido de que no se disolvieron, ni liquidaron ni extinguieron previamente los conjuntos residenciales Bochica 3 y Bochica 4 y tampoco se reformaron las respectivas licencias urbanísticas ante la curaduría urbana con el propósito de actualizar los planos y elevar a escritura pública la nueva propiedad horizontal. Además, la Agrupación Bochica 3 como conjunto residencial hace parte de la UPZ Minuto de Dios Reglamentada por el Decreto 384 del 15 de agosto de 2002 que por ningún motivo permite la subdivisión en ninguno de los sectores de la edificabilidad.

Agregó que el señor Jairo Alberto López Rodríguez quien para la época en que ocurrieron los hechos era el representante legal del conjunto residencial Bochica 1 Zonas C y D y Centro Comercial P.H solicitó el registro de la personería Jurídica de la junta de administración del conjunto ante la Alcaldía Local de Engativá sin que en el formato se encuentre la firma del alcalde, amen que los documentos se registraron con el nombre de dicha copropiedad de manera que los cobros pre jurídicos, jurídicos, multas y paz y salvos, son acciones que pueden ser declaradas nulas por cuanto se hacen a nombre de otra persona jurídica (Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D, y Centro Comercial P.H).

Manifestó que el señor Giovanni Beltrán Franco quien también reside en la urbanización interpuso demanda verbal en contra de la demandante que correspondió por reparto al Juzgado 36 Civil del Circuito y en la que el 26 de junio de 2018 suspendió los efectos jurídicos del acta No. 11 de la Asamblea Ordinaria celebrada el 4 de marzo de ese mismo año en la que se ratificó en el cargo a Alba Cenía Campos Pérez, así mismo, los señores Alcibiades Martínez, Moisés Rodríguez Verano, Jesús Manuel Valdés Gómez, José de Jesús Salamanca y Yolanda Pava Luna iniciaron proceso verbal en contra de la parte actora que trajo como consecuencia la suspensión provisional del acta de asamblea ordinaria No. 10 del 26 de marzo de 2017 que también recae sobre la representante legal.

En razón a lo dicho en precedencia, adujo que se encuentra suspendida la representación legal de la señora Alba Cenía Campos Pérez como administradora del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4

Zona D, y Centro Comercial P.H y por otro lado no ha quedado en firme la existencia y representación legal junto con su personería jurídica.

iv) COBRO DE LO NO DEBIDO dado que desde el año 1997 ha estado cancelando las cuotas de administración y así se ha mantenido desde el 1° de enero de 2009 sin que exista fundamento alguno para que la parte demandante este reclamando la suma de \$3.423.900 más los intereses de mora y demás cuotas de administración.

3) Mediante auto adiado 18 de noviembre de 2019 de las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora (fl 18 c.1.), quien dentro del término legal concedido se opuso a la prosperidad de las mismas señalando que carecen de argumentos facticos y jurídico toda vez que la agrupación demandante fue constituida mediante escritura pública No. 2876 del 7 noviembre de 2008 de la Notaría 25 del Circuito de Bogotá y según la constancia expedida por la Alcaldía Local de Engativá la administración legitimada para el cobro de las expensas y demás del conjunto es la señora Alba Cenía Campos Pérez.

4) Finalmente el 11 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la audiencia concentrada de que tratan los artículos 372 y 373 del estatuto procesal en la que se declaró fracasada la conciliación, se practicó el interrogatorio a las partes, se fijó el litigio, se realizó el control de legalidad, así mismo, por considerarlo necesario el despacho decretó una prueba de oficio para que: **i)** se aportara el fallo del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá dictado dentro del proceso radicado No. 2018-25001, **ii)** la decisión que profiera el Juzgado 6° Civil del Circuito el 14 de diciembre de 2020, **iii)** un informe rendido por la Alcaldía Distrital de Bogotá y la Alcaldía Local de Engativá en el que indiquen a propósito del Conjunto Residencial Bochica 1,2,3, y 4, cuáles son las administraciones que los rigen y los conflictos que se hayan suscitado al respecto, **y iv)** por la secretaría del Despacho identificar al menos 4 procesos en los que existan fallos de procesos invocado por la aquí actora.

V. PROBLEMA JURÍDICO

Observa el despacho que el problema jurídico en el presente asunto radica en determinar si las excepciones planteadas por la parte ejecutada tienen la virtualidad de enervar en todo o en parte el mandamiento de pago librado.

V. CONSIDERACIONES

1. Cumple precisar que se reúnen a cabalidad los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal configuración y trámite del litigio, a saber, la capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, obran en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna que conlleve a invalidar lo actuado en todo, o en parte, pues se advierte que los diferentes actos procesales se adelantaron con arreglo a las normas que los gobiernan.

2. De igual forma, es necesario antes de verificar los presupuestos de la acción la legitimación en la causa de los extremos de la Litis, que consiste

en ser la persona, que de conformidad con la ley sustancial, puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda, para que por sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídico sustancial pretendida en la demanda, es decir, ser sujeto activo o pasivo de dicha relación de modo tal que le legitime para intervenir en el proceso iniciado.

Tal facultad o poder no se refiere al derecho sustancial en sí, sino únicamente a la posibilidad de recurrir, afirmando tener derecho de algo o sobre algo e imputando que otro (el demandado) es el llamado a satisfacer su pretensión.

Al respecto nuestra H. Corte Suprema de Justicia, expresó: *“La legitimación en la causa, según concepto de Chiovenda acogido por la Corte, “consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)” (Instituciones de Derecho Procesal Civil 1.185). Conviene desde luego advertir, como ya lo ha dicho esta Sala que cuando el maestro italiano y la Corte hablan de “acción” están empleando el vocablo como sinónimo de “Derecho de pretensión” que se ejercita frente al demandado. “Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester entre otros requisitos que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual se ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor”.* (G.J.T. CLXVI, pág.636)

5. Ahora bien, tratándose del cobro forzoso de las expensas de la administración, bien sea cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, sanciones y demás, la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.”*, en su artículo 48 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.” (énfasis fuera de texto).

En cuanto a las personas que se encuentran en la obligación de cancelar los rubros correspondientes por las expensas comunes derivadas de la administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal aplicable, el artículo 29 de la citada norma dispone que corresponde al propietario de los bienes privados de la

edificación o conjunto efectuar dichos pagos existiendo solidaridad respecto del tenedor y el propietario anterior, así:

“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.”

Normas de las que se desprende, que quien tiene derecho a exigir el cobro y recaudo directamente o por conducto de apoderado de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general cualquier obligación a cargo de los copropietarios, es decir tiene la legitimación por activa, es el administrador como representante legal de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, y quien debe efectuar el pago de dichas expensas, esto es, la legitimación por pasiva, la tiene el propietario de los bienes privados, el tenedor o el propietario anterior en los casos previstos en la ley.

6. Descendiendo al caso objeto de estudio, revisado el material probatorio obrante al interior del plenario se advierte que en el presente asunto se encuentra acreditada la legitimación por activa en cabeza de la parte demandante, tal y como pasa explicarse:

En efecto, a folios 80 y subsiguientes de la presente encuadernación se observa la Escritura Pública No. 2876 de 7 de noviembre de 2008 otorgada en la Notaría No. 25 del Círculo de Bogotá, mediante la cual se efectúa una reforma el reglamento de propiedad horizontal Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Conjunto Residencial Bochica Zona 4, y Centro Comercial consistente en una fusión las unidades Bochica 3 y 4, que comprende varios bienes privados entre estos el identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-787837 de propiedad de la aquí demanda.

Además de lo anterior, se aportó con el escrito de demanda el certificado de tradición y libertad del referido inmueble en el que en la anotación No. 17 de 21 de noviembre de 2008 se evidencia la inscripción de dicho acto: *“Especificación: 0331 REFORMA DE REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONJUNTOS RESIDENCIALES BOCHICA 3 Y 4, ADECUANDOLOS A LA LEY 675 DE 03-08-2001. MODIFICAN COEFICIENTES DE COPROPIEDAD RESULTANTES DE LA FUSION DE LOS DOS CONJUNTOS BOCHICA 3 Y 4, DE TODAS LAS UNIDADES PRIVADAS”* (fl 5, vuelto c.1.).

Documentos que a pesar de ser aportados en copia revisten pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto el artículo 246 del Código General del Proceso¹, amen que no fueron objetados a través de los mecanismos dispuestos para tal fin, esto es, la tacha de falsedad o el desconocimiento por la parte ejecutada.

Aunado a lo ya expuesto, la parte actora también allegó una certificación expedida el 2 de junio de 2017 por la Alcaldía Local de Engativá en la que

¹ Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original, salvo cuando por disposición legal sea necesaria la presentación del original o de una determinada copia.

se logra constatar, en primer lugar, que mediante Resolución No. 020 del 22 de diciembre de 2008 fue inscrita por esa autoridad distrital la personería jurídica para el conjunto residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial P.H., entidad sin ánimo de lucro, ubicado en la Calle 83 #95-34 y Calle 86 No. 95-23 de esta ciudad; y en segundo lugar, que mediante acta de consejo administración de 25 de junio de 2015 se eligió a la señora Alba Cenía Campos Pérez como administrador y representante legal desde dicha data hasta que se efectuare un nuevo nombramiento.

En ese orden de ideas, de los elementos de convicción traídos a colación es dable afirmar que la persona jurídica demandante a través de su representante legal Alba Cenía Campos Pérez, quien fuere designada como administradora para la época en que se presentó la demanda se encuentra facultada para exigir el cobro de cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios de bienes que hagan parte del conjunto residencial en mención.

Es que, aun cuando el apoderado judicial de la pasiva en la contestación de la demanda manifiesta que el acto de constitución del conjunto residencial se realizó sin el lleno de los requisitos legales, alegando la concurrencia de varias irregularidades e inconsistencias en lo que tiene que ver con la asamblea de copropietarios llevada a cabo el 25 de octubre de 2008 en la que se aprobó la reforma del reglamento de propiedad horizontal, el incumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto 348 de 2002, la forma en que se realizó la solicitud para la inscripción de la personería jurídica ante la entidad correspondiente y, en particular, la existencia de una junta administradora alterna denominada *“Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica 1”*, que según su dicho, nunca se disolvió y liquidó en debida forma, a la cual presuntamente la demandada realizaba los pagos por concepto de expensas comunes, lo cierto es que, tales argumentos no pueden ser de recibo por cuanto, como se adujo en líneas precedentes, existe un instrumento expedido por un funcionario público que no ha sido declarado nulo por autoridad competente y por consiguiente goza de plena validez, tanto es así que se realizó su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de que es propietaria la señora Ruth Stella Quintana Núñez.

7. De otro lado, pasa el despacho a resolver lo referente a la legitimación en la causa por pasiva para lo cual debe tenerse en cuenta que la acción promovida por el CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL es la EJECUTIVA SINGULAR, consagrada artículo 422 y subsiguientes del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica se orienta a obtener el cumplimiento de una prestación contenida en un documento que provenga del deudor o su causante y que emerja de manera clara, expresa y exigible, y constituyan plena prueba contra él, siendo deber del Juzgador examinar de manera detallada los documentos aportados como base de la acción, pues dada la usencia de cualquiera de las exigencias descritas no habría lugar a librar la orden de apremio.

Sin embargo, cuando se omite alguno de los presupuestos y aun así se dicta mandamiento de pago, si bien la parte demandada, luego de notificada, podría atacar dicha determinación a través de los medios exceptivos dispuestos, en el evento en que se omitiera hacer uso de los recursos en la oportunidad procesal pertinente, el fallador se encuentra facultado para estudiar de manera oficiosa dichos aspectos.

Sobre el punto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado que:

“...en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).”

Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a esta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...).”²

De manera que, en últimas, constituye un deber del Juez como director del proceso realizar un control oficioso de las actuaciones ya surtidas, en aras de verificar que se reúnan las condiciones necesarias para dictar en debida forma la sentencia, incluso cuando ello implique volver sobre elementos que debieron ser atendidos en oportunidad procesal anterior, *verbi gracia* verificar si el documento con base en el cual se ejercita la acción cumple a cabalidad con los requisitos legales establecidos para que pueda prestar mérito ejecutivo sin que el mandamiento de pago proferido al interior del asunto suponga limitación alguna, en especial, que pueda ser exigido contra la parte demandada.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, STC1455-2017, MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

8. En ese orden de ideas, se itera que en asuntos de esta naturaleza para poder acudir a la acción ejecutiva es menester que la parte actora presente con el escrito de demanda una certificación expedida por el administrador de la copropiedad en la que consten las obligaciones adeudadas por la pasiva que constituye el título ejecutivo.

Conforme a las anteriores precisiones, en el asunto particular se tiene que, en aras de satisfacer tal exigencia, el extremo demandante aportó con el libelo introductor el certificado de deuda emitido por la señora Alba Cenía Campos Pérez, en su calidad de administradora y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D, Y CENTRO COMERCIAL-PROPIEDAD HORIZONTAL, que indica que *“los señores **Carlos Julio Rincón** y **Esperanza Lovera Rincón** en su calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Calle 83 No. 95-34 Bloque C1-Apartamento 403, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-787822 adeuda por concepto de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas por inasistencia a asambleas, desde el mes de enero de 2009, la suma de \$3.423.900.”*

No obstante lo anterior, la demanda se dirigió en contra de la señora Ruth Stella Quintana Núñez, quien de acuerdo al certificado de tradición y libertad arrimado al trámite figura como propietaria del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-787837, situado en la Calle 86 96A-13 apartamento 504 del conjunto residencial tantas veces mencionado, lo que de suyo permite colegir sin hesitación alguna que no coincide con la información contenida en el título aportado como base de la ejecución en el que se hace referencia a otros deudores- Carlos Julio Rincón y Esperanza Lovera Rincón- y en la que se menciona un bien inmueble distinto al que presuntamente originó el cobro de las sumas que acá se ejecutan, de ahí que, los efectos jurídicos que de él se derivan no le sean oponibles a la aquí convocada, en tanto que, no constituye plena prueba en su contra, hallándose demostrada la falta de legitimación en la causa por pasiva.

9. Ahora bien, teniendo en cuenta que la ausencia de dicho presupuesto impone al juzgador negar la totalidad pretensiones del libelo, el Despacho se abstiene de pronunciarse sobre los demás medios exceptivos planteados por el extremo convocado y los elementos de convicción recaudados al interior del plenario, entre estos, la prueba documental arrimada, los testimonios recepcionados y los interrogatorios de parte practicados a la representante legal de la parte actora y la demandada, toda vez que, éstos no resultan idóneos para que se pueda seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento de pago librado, máxime cuando el legislador previó de forma expresa en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que en los procesos de esta clase el único documento válido para ejercer el cobro es el certificado de deuda emitido por el administrador del conjunto residencial que debe presentarse como un anexo del escrito de demanda, luego entonces, no es posible que sea constituido en el curso del proceso.

De otro lado, cabe aclarar que pese a que esta circunstancia debió advertirse en oportunidad procesal anterior cuando se dictó la correspondiente orden de apremio, ello de manera alguna se traduce en un impedimento para que el juez de forma oficiosa pueda volver sobre el título

ejecutivo y estudiar de sus requisitos, tal y como ocurrió en el caso de marras, aunque del mismo se desprende una obligación clara, expresa y exigible, no se advierte que la misma deba ser cumplida por la señora Ruth Stella Quintana Núñez habida cuenta que no figura como deudora.

10. En ese orden de ideas, por no ameritar comentario adicional de conformidad con lo normado en el artículo 282 del estatuto procesal se declarará de oficio la excepción de *“falta de legitimación en la causa por pasiva”* con la consecuente condena en costas a cargo de la parte demandante.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Diecinueve (19) Civil Municipal de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII. RESUELVE:

PRIMERO: De oficio **DECLARAR** fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva.

SEGUNDO: En consecuencia, se impone declarar terminado el proceso de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas dentro del proceso. Líbrense los oficios respectivos y en caso de existir embargo de remanentes, lo desembargado deberá ponerse a disposición de la autoridad que lo solicitó.

CUARTO: Condenar en costas y perjuicios a la parte actora y a favor de la ejecutada.

Para las primeras, téngase en cuenta como agencias en derecho la suma de \$ 300.000 m./cte. Liquidense. Para los segundos, procédase de conformidad a lo previsto en el artículo 283 del Código General del Proceso.

QUINTO: ORDENAR el desglose del documento base de ejecución a favor de la parte actora.

Efectuado lo anterior, archívense las presentes diligencias

Notifíquese y cúmplase,³

IRIS MILDRED GUTIÉRREZ
JUEZ

³ Este proveído se notificó por estado No. 020 de 25 de febrero de 2022.

Firmado Por:

**Iris Mildred Gutierrez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 019
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: **1b956fc82ca10f93f2e35b9fe82bc7aab32d6172973528d996bff74be4fd1820**

Documento generado en 24/02/2022 12:07:05 PM

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