

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., siete (7) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia 11001 40 03 057 2021 00648 00

Se decide el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el auto del 25 de agosto de 2021, mediante el cual se libró la orden de apremio.

El inconforme solicita la revocatoria de la providencia en mención, tras aducir la AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA, en la medida que no se cumplió con lo consagrado en el numeral 2, artículo 82 del C.G.P.; puesto que se relacionó de forma errónea como parte ejecutada a la ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., identificada con el NIT. 800.155.413-6, cuando esta solo actúa como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON, quien debe ser contra quien se direcciona el cobro ejecutivo.

De igual forma señaló, que también se presenta AUSENCIA DE PODER Y/O CLARIDAD DEL MISMO por no cumplirse los parámetros consagrados en el artículo 74 ibidem, ya que quien se identificó como representante legal del extremo ejecutante no realizó dicha presentación personal del poder, sino que se efectuó diligencia de autenticación de firma registrada. Así mismo, se omitió identificar al patrimonio autónomo como parte pasiva, y en su lugar se indicó que el poder se otorgó para instaurar demanda ejecutiva en contra la vocera ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; por ende, se entiende que la apoderada judicial del extremo actor no cuenta con derecho de postulación para incoar acción ejecutiva en contra del patrimonio autónomo (numerales 1 y 5 del artículo 90 ibidem).

Seguidamente preciso que se configura una INDEBIDA IDENTIFICACIÓN DEL DEUDOR, pues itera, que la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no es el propietario del inmueble sobre el cual se está cobrando las expensas de administración, sino el patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON identificado con NIT. 805.012.921-0., por tanto, no existe claridad del título ejecutivo, pues en el certificado expedido por la copropiedad ejecutante no se identificó plenamente al deudor, que es el patrimonio autónomo.

Finalmente indicó que se presenta la INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES – INEXISTENCIA DEL TÍTULO ANTE LA AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE QUIEN EXPIDE LA CERTIFICACIÓN BASE DE LA EJECUCIÓN, alegando que para el momento en que se otorgó el certificado base de la ejecución, la señora CLAUDIA FERNANDA BOTERO FIGUEREDO representante legal de la sociedad NATIONAL HOLDING SERVICES EMPRESA ASOCIATIVA DE TRABAJO, ya no ostentaba la calidad de administradora, pues su periodo comprendía entre el 1 de julio de 2018 al 30 de junio de 2019.

La apoderada de la parte actora, al momento de descorrer el recurso indico que no existe ninguna duda que el titular del derecho real de dominio es la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del fideicomiso PROYECTO QUIRON, tal y como se evidencia en el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos, por ende, se dirigió la demanda en su contra, y se procedió a determinarla con el número de identificación tributario registrado en el certificado mercantil, al igual que se señaló, que esta actúa como

vocera del patrimonio autónomo Proyecto Quirón, tanto en la demanda como el poder.

Por otro lado, señaló que el poder se otorgó en debida forma, puesto que obra reconocimiento de la firma registrada en la Notaría, y adicionalmente se remitió mediante mensaje de datos. De igual forma se consignó la identificación de los extremos en litigio, y las unidades residenciales que adeuda expensas de administración. Así mismo indicó, que para el momento en que se presentó la demanda, está vigente el Decreto 491 del 18 de marzo de 2020, por el cual se amplía la vigencia de los certificados, durante todo el término de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud, por ende, la personería estaba vigente.

CONSIDERACIONES

Es indudable que para acceder a esta clase de cobro compulsivo debe contarse con un título que denote la condición de ejecutivo, es decir que contenga una obligación clara, expresa, y exigible, proveniente del deudor o su causante, según el mandato previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso. La obligación es expresa, cuando aparece determinada de manera indubitable; clara, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación; y es exigible, cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado, por haberse extinguido, o cuando no se sujetó a condición o modo, o si habiéndolo sido estos se hubieren realizado.

Cuando se trata del cobro de cuotas de administración, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 prevé, que la certificación expedida por el representante legal de la copropiedad, donde conste el valor de la obligación derivada de las expensas ordinarias, y extraordinarias, junto con sus intereses moratorios, es pleno título ejecutivo, sin que se requiera de otro documental para completarlo.

Ahora bien, el artículo 430 de la normatividad en cita precisa que contra el proveído que libra orden de pago se deberá interponer recurso de reposición, con ánimo de discutir los requisitos formales; como lo señala el profesor Ramiro Bejarano Guzmán, *“...El demandado dentro del término de ejecutoria del auto ejecutivo puede formular recurso de reposición dentro del cual podrá valer una, algunas o todas las siguientes forma: controvertir los requisitos formales del título ejecutivo (C.G.P., art. 430), proponer alguna excepción previa o hacer valer el beneficio de excusión (C.G.P., art. 442 inc. 3°)”. Es decir, en un solo escrito puede hacer valer estas tres posibilidades*”.¹

En el *sub examine* se observa a folio 3 del expediente digital, la certificación expedida por la representante legal del EDIFICIO QUIRON Propiedad Horizontal, en la que se indicó que, *“...la entidad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA identificada con Nit. 800.155.413-6 como vocera y representante del FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON identificado con Nit. 805.012.921-0 como propietaria de las unidades privadas 205, 309, 407 y adeudada al EDIFICIO QUIRON PROPIEDAD HORIZONTAL con el Nit 901.030.408-8...”*. En ese sentido el Despacho libro orden de apremio a favor de EDIFICIO QUIRON P.H, contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON.

Bajo dicha primicia, a de precisarse que al momento de calificarse los requisitos formales de la demanda y el título ejecutivo que comporta el cobro de expensas de administración, el operador judicial no está habilitado para pedir otros documentos

¹ BEJARANO GUZMÁN, Ramiro, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, Sexta Edición, Temis, pág. 477.

donde se acredite que el deudor relacionado en el certificado de deuda expedido por el representante legal de la propiedad horizontal, sea el propietario, tenedor, o poseedor del predio sobre el cual se reclama las cuotas de administración adeudadas. Por tanto, no constituye un requisito de orden formal entrar a determinar si el propietario de las Unidades Privadas 205, 309, y 407 es el patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON o la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Ahora bien, se itera que la claridad del instrumento base de ejecución se relaciona con la identificación plena de la prestación que se demanda, es decir, que no puede versar duda alguna de la naturaleza, límites, cuantía, y alcance de la misma. *“...Así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que han de sufragarse, o si además de señalarse que el deudor debe entregar un bien inmueble, este se precisa, de manera que no queda duda alguna de que es ese y no otros los que han de entregarse...”*²

En punto, se advierte que en el certificado de deuda se consignó como obligado principal a la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA como vocera y representante del FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON, se incorporó las expensas correspondientes a la unidad privada 205 por un valor de \$19.085.000,00 por concepto de cuotas de administración, \$6.042.178,00 por intereses de mora, \$2.240.31,00 por cuotas de extraordinarias, \$78.000,00 por retroactivo; frente a la unidad privada 309 se refirió la suma de \$12.502.211,00 por concepto de cuotas de administración, \$3.923.517,00 por intereses de mora, \$1.469.967,00 por cuotas de extraordinarias, \$50.000,000 por retroactivo; y respecto a la unidad privada 407 se indicó la suma de \$10.662.000,00 por cuotas de administración, \$1.656.800,00 por cuotas extraordinarias, \$1.656.800,0 por intereses moratorios, y otros rubros que fueron negados al momento de librarse el mandamiento de pago.

Por consiguiente, se evidencia que el título ejecutivo goza del principio de claridad, ya que identifico al acreedor, el deudor, el monto de dinero objeto de recaudo, y los intereses moratorios causados, sin que sea viable entrar a discutir la legitimación en la causa por pasiva, ya que este no es un requisito de orden formal que pueda ser discutida en esta etapa procesal, sino que atañe a una excepción de fondo, en donde se debe entrar a establecer si el deudor referido en el certificado de deuda está obligado a pagar las expensas de administración que no han sido canceladas, o por el contrario en un tercero que no guarda ningún vínculo de solidaridad en su pago entre el propietario y tenedor a cualquier otro título que lo relacione con la unidad privada (artículo 29 de la Ley 675 de 2001).

Superado lo anterior, y siguiendo con la excepción previa relativa a la *“inepta demanda”*, se tiene que esta procede en dos eventos: cuando el escrito inicial no se ajuste en su forma a los requisitos que en la normatividad adjetiva determinan los artículos 82 al 90 C.G.P., y cuando el libelo demandatorio incurre en indebida acumulación de pretensiones (artículo 88 C.G.P.).

Al momento de verificarse los requisitos previsto en el numeral segundo del artículo 82 del Código General del Proceso, se evidencio que la demanda cumple con los presupuestos que consagra la normatividad en cita, pues refirió como nombre de la ejecutada la ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., identificada con el Nit. 800.155.413-6, representada legalmente por el señor JUAN ANTONIO MONTOYA URICOECHEA, identificado con la cedula de ciudadanía C.C. No 79.141.62, quien actúa como vocera del fideicomiso PROYECTO QUIRON con patrimonio autónomo identificado con el Rut No 805.012.921-0, propietaria de las unidades privadas 205,

² RAMIRO BEJARANO GUZMÁN, Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, sexta edición, página 446.

309 y 407.³ Lo que implica, que frente a este punto no se encontró irregularidad alguna que entre a quebrantar la orden de pago.

Seguidamente se tiene, al momento de presentarse la demanda se allego poder especial otorgado por la señora CLAUDIA FERNANDA BOTERO FIGUEREDO en su calidad de Representante Legal de la sociedad NATIONAL HOLDING SERVICES EMPRESA ASOCIATIVA DE TRABAJO, quien a su vez funge como Administradora y Representante Legal del acreedor EDIFICIO QUIRON - PROPIEDAD HORIZONTAL, donde se consignó con claridad que el poder se confirió para presentar proceso ejecutivo en contra de la aquí ejecutada y para el recaudo de las expensas de administración de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal. Adicionalmente se observa que la mandante se presentó ante la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá, donde se revisó la autenticidad de la firma impuesta en el documento privado. Circunstancias estas que impiden la prosperidad de medio exceptivo; ya que, no solo existe poder debidamente conferido al apoderado demandante, para adelantar la presente actuación, sino que además en el mismo, se determina claramente el asunto pretendido y los sujetos procesales intervinientes, y se adjuntó sello de autenticación, que no difiere del concepto de presentación personal que trata la norma; tal y como lo refirió el tratadista Hernán Fabio López Blanco en su Obra Código General del Proceso Parte General, al indicar que “...si se trata de poderes especiales basta el escrito privado que requiere de presentación personal, es decir autenticación “ante el juez, oficina judicial de apoyo o notario” ...”⁴

Finalmente, pasa el Despacho a establecer que frente a los certificados de existencia y representación de una entidad regida por el régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 en su artículo 8 prevé que dicho documento debe ser expedido por la autoridad administrativa local (Alcaldía Local de Barrios Unidos), en la cual se indique el nombre de la persona, natural o jurídica, que ostenta la representación legal de la entidad, demandante o demandada.⁵ Luego se tiene, que con independencia a que se haya consignado en el certificado allegado con la demanda, que la sociedad NATIONAL HOLDING SERVICES EMPRESA ASOCIATIVA DE TRABAJO fungía como Administradora y Representante Legal durante el periodo del 1 de julio de 2018 al 30 de junio de 2019, lo cierto es, que para la fecha de expedición del documento de presentación (30 de junio de 2021), no se había registrado que se relegaba a dicho administrador del cargo, es decir, que aun contaba con la calidad de representante legal para expedir el certificado de deuda y el mandato para iniciar el cobro ejecutivo.

En consecuencia, se declarará no probados los enervantes aducidos, condenando en costas a la sociedad excepcionante.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

³ 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

⁴ BEJARANO GUZMÁN, Ramiro, Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, Sexta Edición, Temis, pág. 408.

⁵ **artículo 8°.** Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 25 de agosto de 2021, en cuanto fue materia de impugnación.

SEGUNDO: DECLARAR no probadas las excepciones previas formuladas por la ejecutada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA FIDEICOMISO PROYECTO QUIRON.

TERCERO: CONTROLAR por secretaria el término del traslado para contestar la demanda.

NOTIFÍQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

Firmado Por:
Marlene Aranda Castillo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 57
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: **8b71bf409c86513027e569817d68dc2dc7cffb49ffa4bee7eb88b3c5f85d6012**

Documento generado en 07/09/2022 06:56:49 PM

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